conseils des notaires

RETRAITE
Qui peut partir à 60 ans ?

PAGE 46

N°421 - Décembre 2012

Mensuel - 3,90 €

Fiscalité, marché immobilier, plus-values, familles internationales : retour sur une année de réformes

FAMILLE ET PATRIMOINE : LE BILAN DE L'ANNÉE 2012

PAGE 15

DOSSIER

Notaires de France

ISF
Les moyens de contrôle du fisc
PAGE 40

DÉPART EN MAISON DE RETRAITE
Une fiscalité adoucie
PAGE 42

ARCHIVES
Comment François 1er imposa le français
PAGE 50

ARCHIVES GÉNÉALOGIQUES

ANDRIVEAU

François Michelet né le 23/02/1947 à Aurillac (15), fils d'Arthur et Claire

RECHERCHE D'HÉRITIERS

EN FRANCE ET DANS LE MONDE

200 millions de fiches d'état civil

1830

BORDEAUX	05 56 44 63 63	MARSEILLE	04 91 54 79 99	POITIERS	05 49 88 88 75
CANNES	04 93 38 92 92	MONTPELLIER	04 67 22 41 34	RENNES	02 99 78 39 78
DIJON	03 80 30 84 85	NANCY	03 83 32 26 82	ROUEN	02 35 71 21 88
LILLE	03 20 53 31 25	NANTES	02 40 69 60 60	STRASBOURG	03 88 22 24 02
LYON	04 78 37 87 64	PAU	05 59 92 86 69	TOULOUSE	05 61 23 40 66

18 RUE DU CHERCHE-MIDI 75006 PARIS Tél 01 49 54 75 75 Fax 01 49 54 75 76

www.andriveau.fr

Transmission familiale p. **18**

Contrôles de l'ISF p. **40**

Rachat de l'entreprise p. **44**

Les retraites, cru 2012 p. **46**

SOMMAIRE

N° 421
Décembre 2012

ÉDITORIAL 5

EN BREF

Épargne, succession : les préoccupations des Français 6

Fausse bonne idée
Ne pas borner son terrain à bâtir 9

Combien ça coûte ?
L'échange immobilier 12

DOSSIER

Bilan 2012

Les temps forts de l'année 2012 16

Le coup de froid sur la transmission familiale 18

L'immobilier de plus en plus taxé 20

Entreprises : une année riche en rebondissements 22

Regards croisés sur l'immobilier 24

Peut-on encore augmenter un loyer ? 26

La fin d'un monde pour les non-résidents 30

Succession : choisir la loi applicable, c'est possible ! 32

Couples internationaux : une nouvelle liberté en cas de divorce 34

Entretien avec Jean Tarrade, président du Conseil supérieur du notariat 36

FAMILLE

Protéger un enfant handicapé 39

FISCALITÉ

Les contrôles de l'ISF 40

Départ en maison de retraite : fiscalité adoucie 42

ENTREPRISE

Rachat de l'entreprise par les salariés 44

VOS DROITS

Les retraites, cru 2012 46

TRAVAIL

Le recours au chômage partiel 48

ARCHIVES

L'ordonnance de Villers-Cotterêts, acte fondateur de la langue française 50

DES LIVRES ET DES MOTS

Notre sélection de décembre 52

INDEX

L'index de l'année 2012 55

OFFRE D'ABONNEMENT p. 54

Léguer

à la Fondation 30 Millions d'Amis

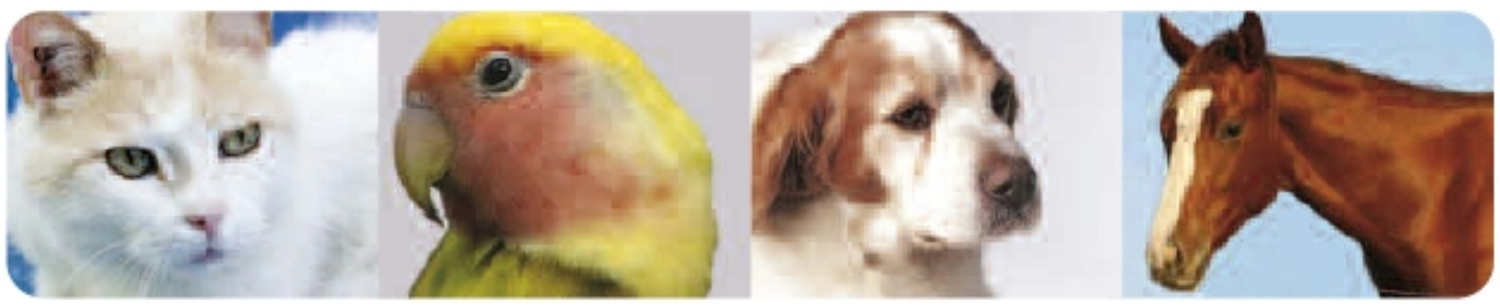
c'est laisser l'empreinte de votre tendresse

Optimus - Photos : Fondation 30 Millions d'Amis - Corbis - Fotolia - C.Malette.

FONDATION 30 MILLIONS D'AMIS

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Depuis 1982, la Fondation 30 Millions d'Amis rassemble tous ceux qui aiment et aident les animaux.
Elle se bat sur tous les fronts pour rendre à nos fidèles compagnons tout l'amour qu'ils nous donnent : soutien aux refuges, lutte contre les trafics et l'expérimentation animale, défense des droits de l'animal…
Les legs et assurances-vie, exonérés de droits de succession, nous aident à poursuivre toutes ces actions.



POUR TOUTE QUESTION SUR LA FONDATION 30 MILLIONS D'AMIS OU SUR LE TRAITEMENT DES DOSSIERS :

contactez Jean-François LEGUEULLE, délégué général, au 01 56 59 04 17

Fondation 30 Millions d'Amis - 40 Cours Albert 1er - 75008 PARIS

www.30millionsdamis.fr

conseils des notaires

N° 421 - Décembre 2012
Fondateur et conseiller : Jacques Bernard
Directeur de la publication :
Jean-Pierre Adéjès
Rédacteur en chef : Olivier Goussard
Conseiller de la rédaction :
Jean-François Pillebout
Rédactrice en chef adjointe :
Barbara Bénichou
Secrétaire de rédaction,
Responsable d'édition : Marie de Badereau
Journaliste : Florence Ganivet
Comité éditorial : Bertrand Basseville, Éric Chaton, Ghislain Declercq, Michel Giray, Jean-Pierre Kaplan, Sylviane Plantelin, Thierry Thomas.
Avec la participation des Cridon (Centres de recherche, d'information et de documentation notariales)
Manager publicité :
Marie-Laure Clavel - 06 33 75 47 06
marie-laure.clavel@notaires.fr
Rédaction, administration :
44 rue du Général-Foy 75008 Paris
Tél. : 01 40 82 00 36
conseils@notaires.fr
Abonnement :
voir bulletin page 46 ou www.notaires.fr.
Service abonnements :
Conseils des notaires, BP 90006, 59718 Lille cedex 9
Tél. : 03 20 12 86 07
conseilsdesnotaires.abo@cba.fr
Prix unitaire : 3,90 €
Réalisation : A Conseil
Couverture : GraphicObsession
Imprimeries SIEP, rue des Peupliers, ZA les Marchais, 77590 Bois-le-Roi
Mensuel édité par Publi.not, SASU au capital de 837 000 €
Siège social : Les Logissons 13770 Venelles
Commission paritaire : 0210T86077
ISSN : 0296-8835
Dépôt légal : 10 juin 2010

Reproduction interdite.

PEFC
10-31-2351
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

ÉDITORIAL

Olivier Goussard
Notaire, rédacteur en chef

J-M Gourdon

Un optimisme mesuré

L'année 2012 s'achève avec son lot d'inquiétudes sur le niveau de vie, le maintien des rémunérations et des retraites, le chômage, l'augmentation de la fiscalité des revenus et du patrimoine, ainsi que de sa transmission.

Depuis le 17 août 2012, la fiscalité des successions et des donations a été considérablement alourdie. Les notaires constatent déjà que, pour des successions ouvertes depuis cette date et pour lesquelles il ne devait pas y avoir d'impôts en raison de donations effectuées il y a plus de dix ans, le montant des droits fiscaux ne sera pas négligeable. Le même phénomène est prévisible pour les familles avec un ou deux enfants et ayant un patrimoine de moyenne importance.

La réforme des plus-values immobilières, notamment celle des terrains à bâtir, ne semble pas inciter les propriétaires à les mettre en vente ; bien au contraire, certains ont d'ores et déjà décidé de les conserver en attendant des jours meilleurs.

Et pourtant il y a malgré tout de bonnes nouvelles. La baisse des prix de l'immobilier, notamment dans les petites villes et les zones rurales, bénéficie tout particulièrement aux primo-accédants. Le niveau historiquement bas des intérêts d'emprunt permet de souscrire des prêts avec des échéances de remboursement raisonnables.

Sur le plan international, la possibilité de choisir la loi applicable pour le règlement de sa succession ou de son divorce constitue une avancée considérable.

Les Français peuvent donc constater que, même en période de crise, il existe des opportunités familiales fiscales et patrimoniales dont il faut savoir profiter, avec un optimisme mesuré.

L'actu du mois

Épargne, succession : les préoccupations des Français

Un sondage réalisé pour le Conseil supérieur du notariat vient de livrer un certain nombre d'enseignements sur les préoccupations des Français liées à leur épargne et à la transmission de leur patrimoine.

L'épargne privilégiée pour financer ses vieux jours

Si 45 % des Français pensent que l'épargne est la meilleure solution pour financer leurs vieux jours (ils sont 41 % à répondre leur retraite), ce chiffre atteint 66 % chez les 18-24 ans. Les jeunes générations croient de moins en moins à la seule solution de la retraite, ce qui constitue un tournant majeur dans l'idée que se font les Français de leur sécurité matérielle à long terme.

La famille, premier rempart contre les difficultés

56 % des Français déclarent compter avant tout sur la famille en cas de difficultés financières. Ce chiffre atteint 88 % chez les 18-24 ans et 78 % chez les 25-34 ans. Les établissements financiers et l'État apparaissent loin derrière, avec respectivement 19 % et 6 %.

Une majorité de Français préoccupés par leur succession

58 % des Français affirment *« se préoccuper de ce qu'ils vont transmettre en héritage à leurs enfants ou famille »* tandis qu'un tiers (33 %) disent à l'inverse *« ne pas se préoccuper de leur succession, vivre au jour le jour »*. À noter que les ouvriers, catégorie sociale la plus défavorisée, sont les plus soucieux de leur succession (64 % au lieu de 58 % en moyenne).

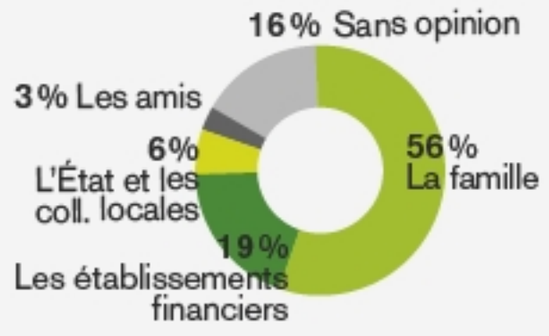
Un fort attachement à la réserve héréditaire

Les Français s'avèrent très attachés à la réserve héréditaire. En effet, 70 % déclarent qu'ils préfèrent que les enfants soient les héritiers prioritaires de leurs parents tandis que seuls 24 % estiment que les héritiers devraient pouvoir être choisis librement par le disparu.

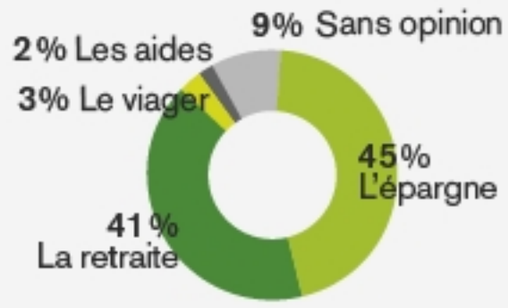
L'assurance-vie talonne le mariage pour la protection du conjoint

Si le mariage demeure, selon la majorité des Français, le meilleur moyen de protéger son conjoint en cas de décès, il apparaît que le contrat d'assurance-vie constitue la meilleure garantie pour la tranche des 18-24 ans. ■

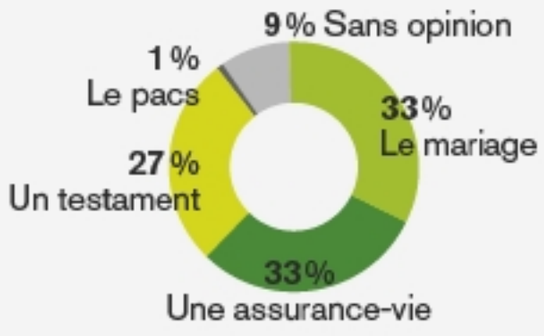
▪ Sur qui comptez-vous le plus pour vous aider en cas de difficultés financières ?



▪ Sur laquelle de ces solutions comptez-vous pour financer vos vieux jours ?



▪ Selon vous, lequel de ces contrats protège le mieux une personne en cas de décès de son conjoint ?



** Sondage CSA/Conseil supérieur du notariat réalisé en ligne du 18 au 20 septembre 2012 auprès d'un échantillon national représentatif de 1011 personnes âgées de 18 ans et plus, constitué d'après la méthode des quotas après stratification par région et taille d'agglomération.*

SUCCESSION

Formalisme de l'acte de partage

Selon la Cour de cassation, le partage des biens d'une succession réalisé par des héritiers n'est soumis à aucune règle de forme. Il en va de même si ce partage porte sur des biens immobiliers soumis à publicité foncière. Il peut donc être conclu par acte sous seing privé (sans l'intervention d'un notaire). Le défaut d'authenticité n'affecte pas sa validité.

Cass., 1re ch. civ., 24 octobre 2012

→ Si la succession comporte des biens immobiliers, le recours à l'acte notarié a pour but d'assurer l'effectivité de la publicité vis-à-vis des tiers. Au surplus, le notaire apporte son conseil ainsi que les garanties de l'acte authentique.

Nullité d'un testament authentique

Chaque page d'un testament rédigé sous la forme authentique (par acte notarié) doit être paraphée par son auteur (ou son représentant s'il ne peut pas écrire), exceptée la dernière qui doit comporter sa signature. À défaut, l'acte est nul.

Cass., 1re ch. civ., 10 octobre 2012

→ En l'espèce, la testatrice avait omis de parapher deux pages. Bien que la présence et la signature des témoins n'aient pas été contestées, la validité du testament a été rejetée.

PROTECTION DES MAJEURS

Renouvellement d'un placement sous curatelle

Le juge ne peut renouveler une mesure de protection d'un majeur (placement sous curatelle ou tutelle) pour une durée supérieure à cinq ans que sur avis conforme d'un médecin choisi sur la liste établie par le Procureur de la République. À défaut, la mesure devient caduque.

Cass., 1re ch. civ., 10 octobre 2012

→ La décision d'un tel renouvellement nécessite donc un certificat médical adéquat qui ne peut se limiter au simple diagnostic de la pathologie du patient.

LOCATION

Pas de blocage des loyers pour la location meublée

L'encadrement des loyers qui consiste à limiter la hausse du prix de location à celle de l'indice de référence des loyers (IRL), lors d'un changement de locataire, ne s'applique pas aux locations meublées.

Réponse ministérielle n° 788, JOAN du 9 octobre 2012

→ Le projet de loi sur le logement, dont le vote est prévu en 2013, pourrait revenir sur ce point.

DOUANES

Déclaration de transferts de fonds par internet

Tout transfert de fonds d'au moins 10000 € fait l'objet d'une déclaration obligatoire au service des douanes, qu'il s'agisse d'un transfert vers ou en provenance de l'étranger. Les démarches sont désormais les mêmes qu'il s'agisse d'un transfert dans l'Union européenne ou pas. Autre simplification, la déclaration peut désormais se faire avant le transfert par voie électronique.

Décret du 23 octobre 2012

→ La déclaration au moment du transfert ou préalablement par voie postale est également possible.

DONATION

Nue-propriété et donation indirecte

Après avoir donné à sa fille la nue-propriété de plusieurs terrains, un père y fait construire des immeubles en vue de les louer. Considérant que la réalisation de ces constructions constitue une donation indirecte, l'administration fiscale soumet la valeur des travaux au paiement de l'impôt (droits d'enregistrements). Mais la Cour de cassation s'y oppose. Pour elle, le nu-propriétaire ne bénéficie d'aucun enrichissement dans la mesure où il n'entrera en possession des dites constructions qu'à l'extinction de l'usufruit.

Cass., 3e ch.civ., 19 septembre 2012

→ Par cette décision, la Cour de cassation affirme donc que les améliorations apportées par l'usufruitier ne constituent pas des donations indirectes, taxables aux droits d'enregistrement.

Donation déguisée en vente

Un couple signe une promesse de vente d'un bien immobilier. Le même jour, et par un second acte, il donne aux futurs acquéreurs une somme correspondant au prix d'acquisition. Quelques mois plus tard, l'administration fiscale requalifie l'acte de vente en donation déguisée. La Cour de cassation confirme cette requalification.

Cass., chambre commerciale, 11 septembre 2012

→ En l'espèce le fisc avait, d'une part, relevé l'absence dans le patrimoine des vendeurs des sommes correspondant au prix de vente et, d'autre part, établi un lien de parenté entre les vendeurs et les acheteurs.

Le don manuel sans dépossession

Pour s'opposer à la saisie-vente de biens se trouvant à leur domicile, des époux font valoir que ces biens ne leur appartiennent plus. Ils rapportent en effet la preuve que huit ans auparavant, ils en avaient fait don à leurs filles. Mais pour la Cour de cassation, un don manuel n'a d'existence que si le bien a effectivement été remis au donataire quand bien même l'acte aurait été enregistré aux services fiscaux.

Cass., 1re ch.civ., 10 octobre 2012

→ Le don manuel implique une dépossession définitive et irrévocable.

Agenda

Assurance-vie et donation à Paris
Conférence - Débat

Chambre des notaires de Paris
Jeudi 6 décembre 2012 à 18h
Renseignements sur
www.paris.notaires.fr

Energaïa à Montpellier

Salon international des énergies renouvelables et du bâtiment
Parc des Expositions
(400 exposants)
Du 5 au 7 décembre 2012

Autonomic Mediterranée à Marseille

Salon des personnes handicapées et des personnes âgées dépendantes
Parc des expositions Chanot
(90 exposants)
Du 6 au 7 décembre 2012

SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Éthylotests : verbalisation repoussée

Depuis le 1er juillet 2012, les automobilistes doivent obligatoirement détenir un éthylotest non usagé dans leur véhicule. Le défaut de possession de cet équipement est passible d'une amende de 11 €. Cette sanction devait entrer en vigueur le 1er novembre 2012. Compte tenu des difficultés que rencontrent les conducteurs à s'approvisionner, elle a été repoussée au 1er mars 2013.

Décret 2012-1197 du 29 octobre 2012

→ Les conducteurs de cyclomoteurs ne sont pas concernés par cette obligation.

Fotolia

Soutenons les **orphelins de la police**

Merci de
les aider à
se reconstruire

© Phovoir

Legs, donations et assurances-vie

- **Reconnu d'utilité publique** depuis 1925
- Placé sous le haut patronage du Président de la République depuis 1947
- **4 500 orphelins** accompagnés
- **3 structures d'accueil** pour les orphelins

OMPN-assistance
44, rue Roger Salengro
94126 Fontenay-sous-Bois cedex

Service legs
Tél. : 01 49 74 28 61
www.orpheopolis.fr

Orpheopolis

Fausse bonne idée !

Ne pas borner son terrain à bâtir

Bien souvent, lorsque l'on est propriétaire d'un grand terrain en zone rurale, on n'en connaît les limites qu'approximativement. Et tout le monde se contente de cette incertitude au fil des décénies, jusqu'au jour où le terrain est divisé et où les projets, ou les voisins, changent.

Le bornage, réalisé par un géomètre-expert, consiste à fixer définitivement la limite de deux terrains contigus et à la marquer par des repères matériels appelés « bornes ». Un procès-verbal est dressé à l'occasion de l'opération de bornage et ce document, signé par les deux parties, ne peut être contesté.

Les cas de bornage obligatoire

Malgré son intérêt évident, le bornage n'est pourtant obligatoire que dans un nombre limité de situations : en cas de division d'un terrain avec vente d'une des parcelles en terrain à bâtir ou lors de la création d'un lotissement.

L'absence de bornage courante en zone rurale

L'absence de bornage est plus fréquente en zone rurale. Le plus souvent, une personne, propriétaire d'une parcelle cadastrale devenue terrain à bâtir, décide d'y faire construire sa maison. Autre hypothèse : une personne achète une parcelle individualisée sans intention initiale de bâtir un bien. Les années passant, elle change d'avis. Résultat, dans les deux cas, une maison se trouve édifiée sur un terrain non borné et cette situation perdure, personne ne souhaitant débourser les 1 000 à 1 500 € nécessaires à l'intervention du géomètre.

Les risques d'une absence de bornage

En l'absence de bornage, les véritables limites du terrain ne sont pas connues. Ainsi, si un propriétaire décide de construire sa maison en limite de propriété et qu'il empiète, même involontairement, sur le terrain voisin, la sanction sera sans appel : le bien devra être détruit. Même sanction pour une clôture mal positionnée. Pour l'implantation des réseaux électriques, d'assainissement… la limite domaine public/domaine privé doit impérativement être respectée. De plus, les limites servent dans tous les calculs de distance découlant des règles d'urbanisme : positionnement d'une fenêtre par rapport au voisin, plantation d'arbres… Et à chaque fois, les conséquences financières peuvent être importantes. Enfin, au fil du temps, les particuliers deviennent plus vigilants et recourent plus fréquemment au bornage. Par conséquent, lorsqu'un bien mis en vente est situé sur un terrain non borné, cela effraie les acquéreurs potentiels et constitue un frein à la conclusion à la vente. ■

Barbara Bénichou

ENTREPRISE

Divorce : le sort des parts sociales

Les parts sociales acquises par un époux au cours de son mariage, alors qu'il est marié sous un régime de communauté, n'appartiennent pas à la communauté et demeurent la propriété exclusive de cet époux. Seule leur valeur entre en communauté.

Cass., 1re ch.civ., 4 juillet 2012

→ Au divorce, l'époux conserve donc ses parts, mais doit une somme égale à la moitié de leur valeur à son ex-conjoint.

CONSTRUCTION

Permis annulé et responsabilité de l'architecte

Par l'intermédiaire de son architecte, une société civile immobilière dépose une demande de permis de construire. Suite au recours d'un voisin, ce permis est annulé par le tribunal administratif. La société civile immobilière assigne alors en justice son architecte et lui réclame le remboursement de ses honoraires. Elle obtient gain de cause. Pour la Cour de cassation, il est de la responsabilité de ce professionnel de connaître et de respecter les dispositions des règlements d'urbanisme.

Cass., 3e ch.civ., 12 septembre 2012

→ L'erreur d'appréciation de la commune qui délivre un permis nul n'exonère pas l'architecte de toute responsabilité.

FAMILLE

28 ans, l'âge du premier enfant

En 2010, en France métropolitaine, les femmes ont eu en moyenne leur premier enfant à 28 ans, soit quatre ans plus tard qu'à la fin des années 1960. Cet écart s'explique par cette nouvelle génération de femmes qui préfèrent, dans un premier temps, privilégier leur vie professionnelle ou finir leurs études avant de fonder une famille. Cette tendance au report ralentit toutefois depuis une dizaine d'années.

Insee Première n° 1419, octobre 2012

→ En Europe centrale et orientale, les femmes donnent naissance à leur premier enfant avant 27 ans. En Italie ou en Espagne, elles ont en revanche leur premier enfant après 29 ans.

EN BREF...

PARTICULIER EMPLOYEUR

Décès de l'employeur

L'article 13 de la convention collective des salariés du particulier employeur énonce clairement que « le contrat de travail du salarié prend fin au décès de l'employeur ». Cette disposition n'exonère pas pour autant les héritiers de l'obligation de notifier le licenciement et d'en respecter la procédure. En l'absence de force majeure, précise la Cour de Cassation, il ne peut y avoir de rupture automatique du contrat de travail.

Cour de cassation, chambre sociale, 26 septembre 2012

→ Aucune disposition conventionnelle ne peut contrevenir à cette règle.

Utilisation des Cesu

Il est désormais possible d'utiliser les chèques emploi service universel (Cesu) hors domicile pour régler la facture des centres de loisirs ou centres aérés ainsi que celle des établissements d'accueil du jeune enfant de moins de six ans tels que les haltes garderies, les jardins d'enfants et d'éveil, les garderies périscolaires, etc. Les cours particuliers (mathématiques, musique, etc.) peuvent également être réglés à l'aide de ces chèques, à la condition qu'ils se déroulent au domicile de l'élève (ou dans son environnement proche).

Réponses ministérielles n° 173 et n° 293, JO du Sénat du 25 octobre 2012

→ Le Cesu permet de bénéficier des avantages fiscaux liés à l'emploi à domicile.

ENTREPRISE

Bail commercial et charges locatives

La réglementation du bail commercial est muette quant à la répartition des dépenses locatives entre le bailleur et le preneur. Dès lors, les dépenses qui ne sont pas expressément mises à la charge du locataire par le contrat de bail ne sont pas récupérables par le bailleur.

Cass., 3e ch.civ., 3 octobre 2012

→ Quand un bail ne l'a pas prévu, le bailleur ne peut pas prétendre récupérer les frais de chauffage collectif auprès de son locataire.

Cumul du statut d'associé et de salarié d'une EURL

L'associé unique d'une EURL peut également être titulaire d'un contrat de travail dans la société, à condition qu'il n'en soit pas le gérant, que son emploi salarié corresponde à des fonctions effectives et réelles, et qu'elles soient exercées sous un lien de subordination à l'égard du gérant.

Cass., 3e chambre sociale, 11 juillet 2012

→ Contrairement à l'associé, le salarié bénéficie du régime de garantie des salaires (AGS) lorsque l'entreprise fait faillite.

FAMILLE

Prendre le nom de sa femme

Le mariage ne modifie jamais le nom patronymique des époux, mais chaque époux acquiert par le mariage le droit d'utiliser le nom de son conjoint. Un homme marié peut ainsi, s'il le souhaite, adjoindre ou substituer le nom de famille de sa femme au sien. S'il en fait la demande, ce nom devra figurer sur ses papiers d'identité (carte d'identité, passeport).

Réponse ministérielle n° 1463, JOAN du 9 octobre 2012

→ À titre d'exemple, son nom d'usage apparaîtra sous la forme « Nom : Martin époux Dupond » ou « Nom : Martin usage Dupond » ou encore « Nom : Martin usage Dupond-Martin ».

Baromètre

Prix à la consommation - Insee

Ensemble des ménages
octobre 2012 124,81
septembre 2012 124,74
octobre 2011 : 122,73
Hors tabac, base 100 en 1998

Ménages urbains
octobre 2012 124,61
septembre 2012 124,51
octobre 2011 : 122,59
Hors tabac, base 100 en 1998

Indice de référence des loyers (variation annuelle)

3e trim. 2012 .... 123,55 (+2,15 %)
2e trim. 2012 ..... 122,96 (+2,20 %)
1er trim. 2012 .... 122,37 (+2,24 %)
4e trim. 2011 ..... 121,68 (+2,11 %)
3e trim. 2011 ..... 120,95 (+1,90 %)

Coût de la construction - Insee (variation annuelle)

2e trim. 2012 ..... 1666 (+4,58 %)
1er trim. 2012 ..... 1617 (+4,05 %)
4e trim. 2011 ..... 1638 (+6,85 %)
3e trim. 2011 ..... 1624 (+6,84 %)
2e trim. 2011 ..... 1593 (+5,01 %)

Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)

2e trim. 2012 ..... 107,65 (+3,07 %)
1er trim. 2012..... 107,1 (+3,25 %)
Base 100 au 1er trim. 2008

BT 01

juillet 2012 875,1
juin 2012..... 874,0
mai 2012..... 874,8
> Taux d'intérêt légal 2012 : 0,71%
> Taux d'intérêt 2012 pour paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement: 0,70 %
> Smic horaire brut au 1er juillet 2012: 9,40 €

VIE PROFESSIONNELLE

Prise en charge des frais engagés par le salarié

Les frais qu'un salarié engage pour les besoins de son activité professionnelle, dans l'intérêt de son entreprise, doivent lui être intégralement remboursés… à moins que son contrat de travail ne prévoie qu'il en conserve la charge moyennant le versement d'une somme forfaitaire fixée à l'avance. Dans ce cas, les conditions de prise en charge doivent être en rapport avec le coût des dépenses.

Cass., chambre sociale, 26 septembre 2012

→ La clause en vertu de laquelle le remboursement des frais est forfaitairement fixé à 2 % du chiffre d'affaires réalisé par le salarié est donc illicite.

LEGS • DONATION • ASSURANCE-VIE

Et si demain, vous étiez à l'origine de son merveilleux destin ...

Grâce à votre legs, nous formons des chiens guides qui accompagnent les personnes aveugles ou malvoyantes dans leur vie quotidienne. Votre geste de générosité leur apporte autonomie et bien-être dans la durée. Reconnue d'utilité publique, l'Association les Chiens Guides d'Aveugles de l'Ouest est exonérée de tous droits de successions. Ainsi, c'est bien la totalité de votre legs qui est reversée à notre mission solidaire.

© ACGAO

Pour plus d'informations, contactez Frédérique Maillart au 02 41 68 59 23.
www.chiens-guides-ouest.org

DEMANDE DE DOCUMENTATION GRATUITE ET CONFIDENTIELLE

À compléter et à renvoyer sous enveloppe à : **Association les Chiens Guides d'Aveugles de l'Ouest**
1, rue des Brunelleries - Bouchemaine - 49913 Angers Cedex 9

❒ **OUI,** je souhaite recevoir gratuitement et sans engagement votre Brochure d'information sur les legs et les donations.

❒ M. ❒ Mme ❒ Mlle .....
Prénom : .....
Adresse : .....
Code Postal : ..... Ville : .....

❒ **OUI,** je souhaite être contacté(e) par téléphone.

N°: .....
Mes disponibilités :
le matin : de ..... h à ..... h
l'après-midi : de ..... h à ..... h

Combien ça coûte ?
Les actes de l'immobilier

L'échange immobilier

Contrat méconnu, l'échange immobilier peut se substituer à deux ventes dans des conditions financières avantageuses.

Surtout utilisé en zone rurale pour des redressements de limites ou la restructuration de deux propriétés, l'échange est également fréquent dans les copropriétés pour des échanges de caves, de parkings ou de chambres de service. L'égalité de valeur des biens n'est pas nécessaire ; dans ce cas, une soulte sera versée par le propriétaire du bien qui a la valeur la plus faible. Toutes les clauses classiques des ventes immobilières se retrouvent dans les actes d'échange et, notamment, l'origine de propriété des biens, leur évaluation, la situation locative, etc.

Quel est le rôle du notaire ?

Celui-ci va, comme dans un contrat de vente, s'assurer de l'état civil des contractants, de leur capacité, de l'origine de propriété des biens, de leur situation au regard des hypothèques de la copropriété et de l'urbanisme. S'il existe une soulte, c'est-à-dire si les biens échangés sont d'une valeur différente, le notaire en garantira le paiement par sa comptabilité. Il existe toutefois une particularité importante. Un acte d'échange est taxable au titre des plus-values comme deux ventes. Il revient donc au notaire d'expliquer à ses clients que si une perception fiscale est due au titre de la plus-value, cela risque de poser un problème de liquidités, car il n'y a pas de versement d'un prix comme dans une vente.

Cas pratique

Monsieur B. et Monsieur et Madame C. sont propriétaires chacun d'une cave dans un immeuble en copropriété situé à Orléans. Pour des raisons pratiques, ils souhaitent en faire l'échange. Les deux caves ont une valeur équivalente de 8 000 €. Lors de la signature de l'acte le notaire demandera à chacune des deux parties de verser la moitié des frais d'acte. Le montant total des frais sera de 1 400 €. Le montant des honoraires hors taxes de l'étude est de 635 €. Lors de l'envoi du titre de propriété, le notaire remettra le décompte définitif des frais engagés pour la préparation, la rédaction de l'acte et les formalités afférentes à ce contrat. ■

Olivier Goussard

Dans le prochain numéro : la constitution d'une servitude

DONATION DE TITRES

La fin d'un schéma d'optimisation fiscale : la donation avant cession

La donation de titres suivie de la cession dans un bref délai par le donataire est souvent réalisée afin d'éluder la plus-value, les titres étant cédés pour une valeur égale à celle de l'acquisition. Pour limiter ces montages, le projet de loi de finances rectificative pour 2012 prévoit qu'à compter du 14 novembre 2012, la cession de titres (ou opération assimilée), relevant de l'article 150-0 A du CGI, dans un délai de deux ans suivant leur acquisition par voie de donation, entraîne une plus-value déterminée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des titres par le donateur, augmenté des frais afférents à l'acquisition à titre gratuit (ou, si elle est inférieure, à la valeur retenue pour la détermination des droits de donation). La durée de détention des titres à retenir par le cédant serait décomptée à partir de la date d'acquisition de ces titres par le donateur.

Article 14 du Projet de loi de finances rectificative pour 2012

→ Les titres ayant fait l'objet d'une donation dans le cadre d'un pacte Dutreil ne seraient pas concernés. De plus, ces dispositions ne s'appliqueraient pas dans certains cas (invalidité sous certaines conditions, licenciement, décès du donataire…).

IMMOBILIER

Demande tardive de prêt immobilier

L'acheteur d'un bien immobilier qui sollicite un prêt le dernier jour du délai de la condition suspensive, sans l'obtenir, doit indemniser le vendeur. Selon la Cour de cassation, l'acquéreur ne peut pas faire jouer la condition suspensive pour échapper aux pénalités prévues dans le compromis. Pour elle, la protection de l'acheteur doit cesser là où commence sa mauvaise foi. En sollicitant un prêt le jour même de l'échéance convenue, l'acquéreur s'est délibérément placé dans l'impossibilité d'obtenir ce prêt.

Cass., 3e ch.civ., 26 septembre 2012

→ Dans cette affaire, l'acquéreur devait déposer dans les quinze jours de sa signature une demande de prêt, conformément au compromis de vente.

Bruit et obligation d'information du vendeur

Un couple achète une ferme. Puis, estimant ne pas avoir été averti par les vendeurs des tirs de mines provenant d'une carrière exploitée à proximité de leur bien, sollicite l'annulation de la vente. Leur demande est rejetée : les désagréments rencontrés ne pouvaient pas échapper à des acquéreurs normalement vigilants. Dès lors, les vendeurs, qui n'étaient pas des professionnels, n'étaient soumis à aucune obligation d'information particulière.

Cass., 3e ch.civ., 9 octobre 2012

→ En l'espèce, la carrière était visible de la ferme et faisait l'objet d'une grande notoriété dans la commune.

Le bien vendu doit être conforme à l'acte de vente

Le vendeur immobilier qui déclare dans l'acte de vente que le bien date du XVIIIe siècle s'oblige à livrer un bien datant réellement de cette époque. À défaut, l'acquéreur subit un préjudice moral qui lui ouvre droit à réparation. En l'espèce, il lui a été alloué la somme de 2 000 € au titre de dommages et intérêts.

Cass., 3e ch.civ., 25 septembre 2012

→ Le vendeur est, en effet, tenu de délivrer la chose vendue conformément aux spécifications contractuelles.

CERENICIMO

ASSET

REVENTE

La plate-forme dédiée à la Revente d'immobilier géré

Vos clients souhaitent revendre de l'immobilier géré sous bail commercial :

- Résidences de Tourisme
- Résidences Séniors
- EHPAD
- Résidences Etudiantes
- Résidences Services
- ...

Apportez leur la solution en partenariat avec Cerenicimo Asset

Offrez à vos clients l'expertise du groupe leader de l'investissement dans l'immobilier géré depuis bientôt 20 ans.

Plus de 35 000 lots commercialisés pour un volume d'activité de 5 milliards d'euros.

Contact Partenariat notaires

François GILLET

02 28 21 05 10

E-mail : partenariat.notaires@cerenicimo-asset.fr

www.cerenicimoasset.fr

association PRÉVENTION ROUTIÈRE

CLAUDE 63 ANS, 15 000 KM / AN SANS ACCIDENT, A DÉCIDÉ DE SAUVER DES VIES SUR LES ROUTES

COMME CLAUDE, TRANSMETTEZ VOTRE BONNE CONDUITE : LÉGUEZ À L'ASSOCIATION PRÉVENTION ROUTIÈRE

En un peu plus de 60 ans d'actions, l'association Prévention Routière a clairement contribué à améliorer la sécurité sur les routes et à sauver des vies. Par un legs, vous lui permettez d'aller encore plus loin, vous transmettez des routes toujours plus sûres.

Reconnue d'utilité publique, l'association Prévention Routière est habilitée à recevoir des legs en exonération totale de droits de succession. **Pour en savoir plus, commandez gratuitement notre brochure.**

Optimus - Crédit photo : Corbis.

DEMANDE DE BROCHURE SUR LA TRANSMISSION DE PATRIMOINE

association PRÉVENTION ROUTIÈRE
RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

À renvoyer à : association Prévention Routière - Service legs - 6 avenue Hoche - BP 469.08 - 75360 Paris CEDEX 08

OUI, je souhaite obtenir plus d'informations sur la transmission de patrimoine. Merci de m'envoyer gratuitement et sans engagement de ma part votre brochure sur les legs, donations et assurances vie.

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M.

Nom..... Prénom.....

Adresse.....

Code postal |_|_|_|_|_| Ville.....

Tél..... Mail.....@.....

☐ J'accepte de recevoir des informations de la part de l'association Prévention Routière à mon adresse e-mail.

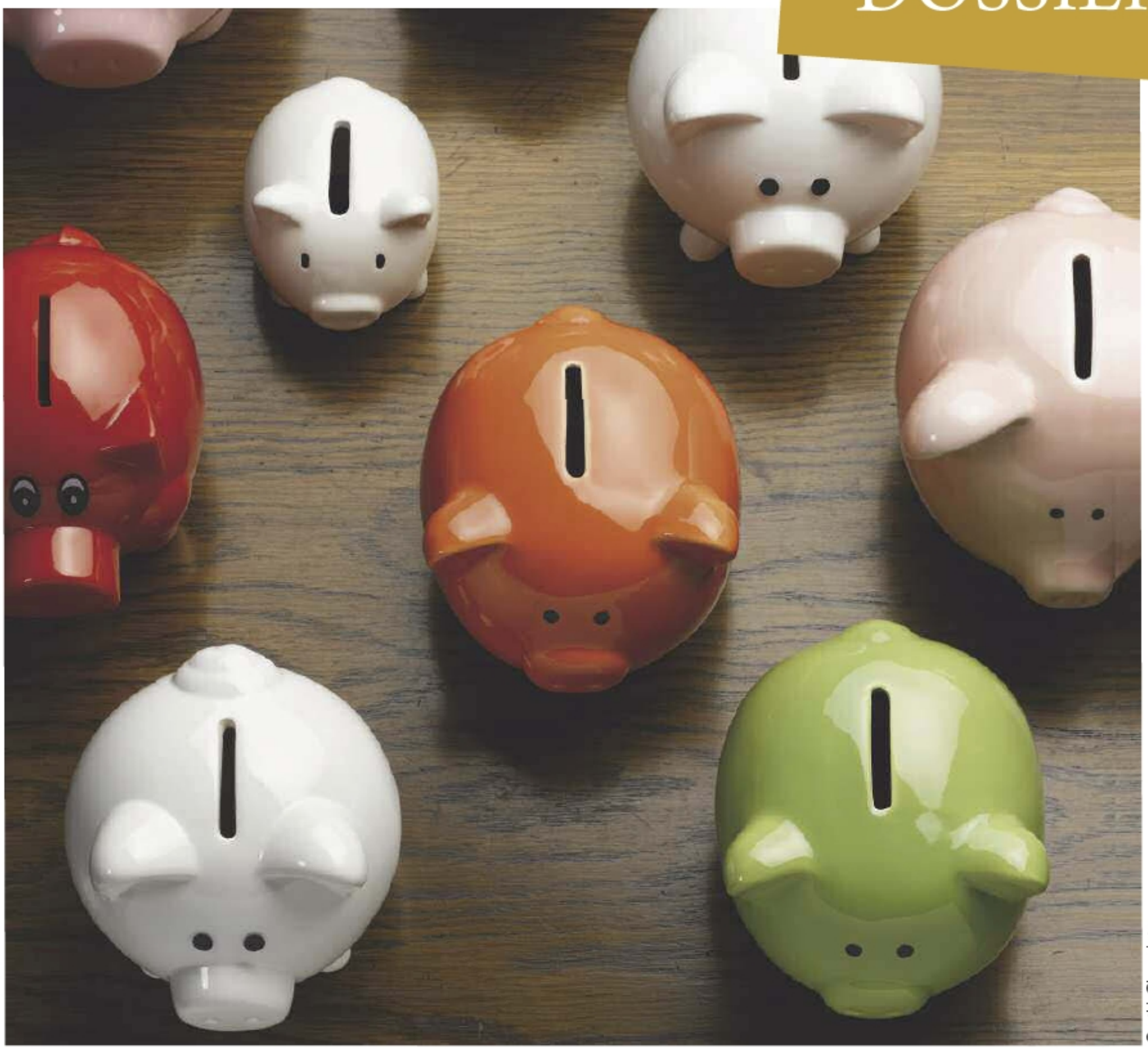
Vos coordonnées sont nécessaires au traitement de votre demande. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous disposez, en vous adressant au siège de l'association Prévention Routière d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux informations vous concernant.

ASSOCIATION HABILITÉE À RECEVOIR DES LEGS EXONÉRÉS À 100% DE DROITS DE SUCCESSION.

AVEC VOUS POUR LA VIE

www.preventionroutiere.asso.fr

AP LEGS-CN12



GraphicObsession

Famille et Patrimoine

Le bilan de l'année 2012

Entre évolutions politiques, nouveautés juridiques et fiscales, l'année 2012 a été riche en rebondissements. Le temps est venu de faire le point et de dresser le bilan de ces douze derniers mois. Un retour en arrière indispensable pour bien appréhender sa propre situation familiale et patrimoniale et se projeter sereinement dans l'avenir.

Les temps forts de l'année 2012

L'année 2012 n'est pas seulement celle de la crise et de l'alourdissement de la fiscalité. Certaines mesures ou événements ont fait le bonheur des particuliers comme des professionnels ces douze derniers mois. Voici le ying et le yang des dispositions qui ont ponctué la vie des particuliers au cours des douze derniers mois.

Immobilier

Baisse des taux d'intérêts

L'année 2012 restera dans les annales pour ses taux d'intérêts historiquement bas, atteignant 3 % sur 15 ans en cette fin d'année. Une baisse des taux corrélée avec une baisse des prix dans de nombreuses régions de France.

Durcissement des conditions d'octroi des emprunts

Mais attention, les privilèges de ce financement attractif restent destinés aux acquéreurs disposant d'un apport important et d'un dossier sans aléa avec notamment un emploi fixe et stable *(voir page 23)*.

Réforme des plus-values : 30 ans d'attente pour une exonération totale…

La réforme des plus-values immobilières, entrée en vigueur le 1er février 2012, a fait passer l'exonération totale de droits de quinze à trente ans.

Mais un cas d'exonération attendu

Cette mauvaise nouvelle s'est toutefois doublée d'une heureuse opportunité pour certains propriétaires. Ainsi, tous ceux qui sont locataires de leur résidence principale et propriétaires d'un autre bien immobilier (résidence secondaire, investissement locatif…), ne sont assujettis à aucun impôt sur la plus-value en cas de vente du bien, à condition toutefois qu'ils utilisent la somme perçue pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale dans les deux années suivantes *(voir page 18)*.

Le coup dur du décret de blocage des loyers

Depuis le décret du 20 juillet 2012, une nouvelle mesure encadre les loyers, empêchant les propriétaires d'augmenter librement les loyers de leurs biens situés dans l'une des 1287 communes désignées dans le texte *(voir page 24)*.

La location meublée exclue du dispositif d'encadrement des loyers

Cette mesure qui limite considérablement la marge des manœuvres des propriétaires ne s'applique pas aux locations meublées, aux résidences secondaires, aux locations saisonnières ainsi qu'aux logements de fonction.

Famille

Baisse de l'abattement en ligne directe

Le 17 août 2012, l'abattement applicable dans le calcul des droits de donation ou de succession, en ligne directe, est passé de 159 325 € à 100 000 €. Résultat, les parents pourront transmettre 600 000 € en franchise de droits sur une période de trente ans, contre 1 274 600 € avant 2012 *(voir page 16)*.

Quinze ans d'attente (au lieu de dix) pour bénéficier de l'abattement entre deux donations

Pour bénéficier de une nouvelle fois de l'abattement de 100 000 €, les particuliers devront attendre quinze ans contre dix avant 2012 *(voir page 16)*.

Maintien de l'abattement à 159 325 € pour la transmission aux personnes handicapées

L'abattement antérieur, soit 159 325 €, échappe à ce coup de rabot et demeure applicables aux personnes handicapées.

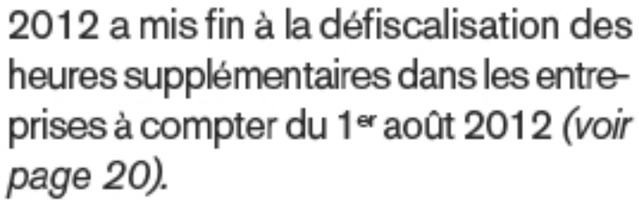
Donner aux associations : toujours aussi attractif fiscalement

Aucun changement en 2012 pour les dons aux associations. Les dons aux œuvres d'intérêt général ou d'utilité publique sont remboursés à hauteur

de 66 %. Pour les dons aux organismes d'aide aux personnes en difficulté, la réduction d'impôt est de 75 % des dons versés, sachant que les déductions d'impôts ne peuvent pas dépasser 20 % du revenu imposable. La réduction applicable sur l'ISF reste également en vigueur.

Augmentation du droit de partage

Le 1er janvier 2012, le droit de partage est passé de 1,1 % à 2,5 %, ce qui touche directement les personnes en cours de divorce et les héritiers confrontés à un partage de succession *(voir page 16)*.



Entreprise

Suppression de la défiscalisation des heures supplémentaires

La loi de finances rectificative pour 2012 a mis fin à la défiscalisation des heures supplémentaires dans les entreprises à compter du 1er août 2012 *(voir page 20)*.

Maintien des plafonds de chiffre d'affaires de l'auto-entrepreneur

Les plafonds de chiffre d'affaires des auto-entrepreneurs fixés pour les activités de commerce d'une part et pour les prestations de services et professions libérales d'autre part, n'ont pas été réévalués en 2012 *(voir page 20)*.

L'annonce du pacte de compétitivité

Annoncé le 6 novembre 2012, le pacte de compétitivité qui prendra en principe ses effets en 2013 devrait octroyer aux entreprises un crédit d'impôt équivalent à une baisse de 6 % des cotisations sociales sur les salaires de 1 à 2,5 smic, et ce durant trois ans *(voir page 21)*.

International

Le choix de la loi applicable à sa succession…

Dès aujourd'hui, les personnes non résidentes peuvent choisir la loi applicable à l'ensemble de leur succession. Mais cette mesure n'entrera en vigueur que le 17 août 2015. En pratique, il est donc possible de choisir aujourd'hui pour un décès intervenant après cette date *(page 24)*.

…Et à son divorce

Depuis le 21 juin 2012, les couples internationaux peuvent choisir la loi applicable à leur divorce. Une petite révolution *(page 26)*.

La fiscalité des non-résidents sensiblement alourdie

En 2012, les non-résidents ont fait l'objet de nombreux dispositifs fiscaux remettant en cause certains de leurs avantages. Ainsi, les plus-values immobilières de biens situés en France sont désormais soumises aux prélèvements sociaux. De même, les revenus fonciers des non-résidents sont soumis à une imposition complémentaire de 15,5 %. Enfin, les souscriptions d'assurance-vie en France par des non-résidents perdent certains de leurs attraits fiscaux *(voir page 29)*.

Patrimoine

ISF : une année de transition

Malgré deux modifications du régime de l'ISF au cours de l'année 2012, les personnes disposant d'un patrimoine compris entre 800 000 et 1,3 million d'euros, ont échappé au paiement de l'impôt cette année.

Suppression du bouclier fiscal et du plafonnement

Le bouclier fiscal et le mécanisme du plafonnement, destinés à éviter que le total des impôts n'excède 85 % des revenus de l'année précédente, est supprimé en 2012.

Simplification des modalités de déclaration de l'ISF

Les contribuables dont le patrimoine est inférieur à trois millions d'euros ont été dispensés de produire toute déclaration complémentaire, la mention apparaissant directement sur la déclaration de revenus.

Chez le notaire

Signer son pacs chez le notaire, c'est possible !

Depuis le 20 août 2012, il est possible de s'adresser à son notaire pour faire enregistrer son pacte civil de solidarité, à condition pour les partenaires de conclure leur convention par acte notarié *(voir page 34)*.

L'acte authentique électronique

2012 a marqué une véritable progression dans l'utilisation de l'acte authentique électronique. Désormais, dans de nombreux offices, lorsque les clients viennent signer un acte authentique, le notaire leur tend une tablette et un stylet. Exit le papier, le numérique prend place massivement dans les offices, moyennant le respect des procédures de sécurité très strictes *(voir page 34)*. ■

Barbara Bénichou

Fiscalité des particuliers

Le coup de froid sur la transmission familiale

Montant de l'abattement en ligne directe, délai de rappel fiscal entre deux donations, droit de partage… Pour transmettre ou partager leur patrimoine, les particuliers sont contraints de mettre davantage la main à la poche.

Depuis le 17 août 2012, le délai du rappel fiscal ainsi que le montant de l'abattement en ligne directe sont modifiés, impactant les donations et les successions des particuliers. De même, l'augmentation du droit de partage génère des frais supplémentaires conséquents pour tous les couples souhaitant divorcer ou les héritiers qui doivent procéder au partage d'une succession.

» Réduction de l'abattement en ligne directe

L'abattement applicable aux donations et successions sur la part de chacun des bénéficiaires (parents, enfants, petits-enfants, etc.), régulièrement augmenté depuis 1992 et fixé à 159 325 € en 2011, est abaissé à 100 000 € pour les successions ouvertes ou les donations consenties depuis le 17 août 2012.

» Allongement à quinze ans du délai de rappel fiscal

Le calcul des droits de mutations à titre gratuit dus en cas de nouvelle donation ou succession implique, tant pour la détermination de l'abattement disponible que des droits exigibles, de tenir compte des donations précédentes intervenues depuis quinze ans.
Le délai de renouvellement des donations de sommes d'argent - qui étaient jusqu'alors exonérées de droits à concurrence de 31 865 € tous les dix ans - est également allongé à quinze ans.

Les abattements : avant/après

Quelles sommes peuvent être transmises par des parents en franchise de droits sur une période de trente ans ?

DATE DE LA TRANSMISSION	ABATTEMENT	
	ANCIEN DISPOSITIF	NOUVEAU DISPOSITIF
2012	318 650 €*	200 000 €*
2022	318 650 €	0
2027	0	200 000 €
2032	318 650 €	0
2042	318 650 €	200 000 €
Total franchise droits	1 274 600 €	600 000 €

*159 325 € x 2 ou 100 000 € x 2

Avant 2012, des parents pouvaient transmettre à leurs enfants, en franchise totale de droits, jusqu'à 1 274 600 € en trente ans. Cette somme ne pourra désormais excéder 600 000 €.

» Augmentation du droit de partage

Pour tous les partages intervenus depuis le 1er janvier 2012, le droit exigible est passé de 1,1 % à 2,5 %. Le taux de 1,1 % n'est maintenu que pour les partages résultant de conventions de divorce présentées au juge avant le 30 juillet 2011.
En pratique, sont concernés aussi bien les héritiers qui veulent conserver leur maison familiale en l'attribuant à l'un d'entre eux que l'ex-époux qui désire garder le domicile conjugal, en cas de divorce entre époux mariés sans contrat, ou les partenaires d'un pacs qui rompent leur contrat.

Exemple
À l'issue du divorce de M. et Mme C., mariés sous le régime de la communauté, la maison qui constituait le domicile conjugal d'une valeur de 250 000 € est attribuée à madame, à charge pour celle-ci de s'acquitter d'une soulte de 125 000 € envers monsieur.

DROIT DE PARTAGE	
EN 2011	EN 2012
2 750 € (250 000 X 1,1 %)	6 250 € (250 000 X 2,5 %)

Le droit de partage s'ajoute aux frais de notaire supportés pour moitié par chacun des ex-époux. ■

Marc Michel,
Cridon de Lyon

La nouvelle fiscalité est moins favorable à la transmission anticipée du patrimoine.

GettyImages

Sabine DEBUSIGNE, notaire

D.R.

Conseils : Les mesures fiscales touchant la transmission de patrimoine ont-elles modifié fortement les habitudes des particuliers ?

Sabine Debusigne : Contrairement aux idées reçues, l'impact est relativement faible. Bien sûr, de nombreux particuliers ont souhaité accélérer leurs donations pour échapper au nouveau dispositif de baisse des montants des abattements (passage de 159325 à 100000 €) et de rallongement du délai de dix à quinze ans. Néanmoins, les familles continuent à donner de la même façon.

Comment l'expliquez-vous ?

C'est très simple, elles y ont toujours un intérêt. En effet, le bien donné aujourd'hui qui vaut 100 en vaudra sûrement 200 lors de la succession donc en donnant, on fait sortir le bien et sa plus-value du champ de la succession. De plus, un abattement de 100000 € correspond à la plupart des patrimoines moyens des Français puisque des parents de deux enfants pourront en tout donner 400000 € en franchise de droits, ce qui reste très attractif. Enfin, il est important de rappeler qu'il est possible de donner des quotes-parts d'un bien, ce qui permet d'échelonner.

« Malgré les réformes fiscales, les donations sont toujours nombreuses »

L'augmentation du droit de partage, de 1,1 % à 2,5 %, a également marqué cette année 2012…

Effectivement, cette augmentation est majeure. Elle touche directement tous les couples en instance de divorce, déjà pris dans des situations très difficiles. Il faut alors trouver des astuces juridiques pour leur permettre de sortir de l'impasse. Je propose donc très souvent à mes clients de conclure une convention d'indivision pendant cinq ans sur leur bien. S'ils décident de vendre entretemps ou à l'issue de cette période d'indivision, ils échapperont au droit de partage qui ne s'applique pas à la distribution du prix. Le seul côté positif de cette augmentation, c'est qu'elle a permis de débloquer des partages de successions dans l'impasse depuis des années. Le spectre de l'accroissement d'imposition a fini par convaincre les plus réticents à trouver un accord. ■

Propos recueillis par Barbara Bénichou

POINT DE VUE

Fiscalité du patrimoine

L'immobilier de plus en plus taxé

Impôt sur les plus-values, nouvelles modalités de calcul de l'ISF, contribution exceptionnelle… Si la fiscalité du patrimoine a été globalement alourdie, de nouvelles exonérations aussi ont vu le jour.

Le patrimoine, au premier rang duquel l'immobilier, a subi de nombreuses taxations supplémentaires au cours de l'année 2012.

» Durcissement de l'impôt sur les plus-values

L'abattement pour durée de détention sur les plus-values immobilières a été aménagé par la loi de finances rectificative pour 2011 : aucun abattement n'est pratiqué au titre des cinq premières années de détention, un abattement progressif est ensuite applicable en fonction de la durée de détention du bien. Cette méthode ne permet l'exonération totale d'impôt qu'au terme d'un délai de détention de trente ans, au lieu de quinze auparavant.
Cette modification concerne les cessions intervenues à compter du 1er février 2012 ; par exception, elle s'applique depuis le 25 août 2011 aux apports d'immeubles ou de droits sociaux consentis à des SCI familiales.
Par ailleurs, l'abattement forfaitaire de 1 000 € a été supprimé, et le taux de l'impôt est fixé à 34,5 % en raison de l'augmentation des prélèvements sociaux.

Cessions de terrains nus devenus constructibles

L'ancien abattement pour durée de détention conduisant à une exonération définitive après quinze années de détention s'applique toujours à la cession de terrains nus constructibles pour lesquels une promesse de vente a été enregistrée avant le 25 août 2011, si la vente est conclue le 31 décembre 2012 au plus tard.

Les nouveaux cas d'exonération

Depuis le 1er février 2012, la première cession d'un logement autre que la résidence principale est exonérée, à la double condition que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale dans les quatre années précédant cette vente, et que tout ou partie du prix de cession soit réemployé dans les vingt-quatre mois dans l'acquisition ou la construction de sa résidence principale *(Loi de finances pour 2012, CGI, art. 150 U, II, 1° bis)*.
Le bénéfice de cette exonération ne peut être appliqué qu'une seule fois.
Par ailleurs, la cession du bien immobilier, ancienne résidence principale d'une personne âgée, qui intervient dans les deux ans de son entrée dans une maison de retraite ou d'adultes handicapés médicalisée est, sous conditions de ressources, exonérée de plus-value *(voir article page 40)*.
Les plus-values sur cession d'un droit de surélévation en vue de l'édification de locaux d'habitation sont exonérées, sous condition d'achèvement des travaux dans un délai de quatre ans *(LFR 2011, CGI, art. 150 U II, 9°)*.

L'impôt sur les plus-values : avant et après la réforme

ABATTEMENT	
2011	**2012**
10 % par année de détention au-delà de la 5e	2 % par année de détention au-delà de la 5e
	4 % par année de détention au-delà de la 17e
	8 % par année de détention au-delà de la 24e
Exonération totale : année N+15	Exonération totale : année N+30

Exemple : le 20 juin 2012, M. A. vend un immeuble acquis le 15 mai 2000. La durée de détention est de 12 ans et 1 mois. Le pourcentage d'abattement est donc de 12 % (2 % x 6 ans) alors qu'il aurait été de 30 % (5 % x 6 années) par application de l'ancien dispositif.

» ISF : le grand chambardement !

Les modalités de calcul de l'impôt de 2012 par les redevables de l'ISF ont été modifiées deux fois en l'espace de quelques mois.

Un barème simplifié

La première loi de finances rectificative pour 2011 a mis en place un barème simplifié réduisant le nombre de tranches à deux : 0,25 % pour les patrimoines compris entre 1,3 million d'euros à 3 millions d'euros, 0,5 % au-delà avec application d'un système de décote destinée à éviter les conséquences de la suppression de la progressivité de l'impôt.

La contribution exceptionnelle

La deuxième loi de finances rectificative pour 2012 a annulé les effets de cet allégement de l'ISF. Elle a mis à la charge des contribuables dont le patrimoine net imposable au 1er janvier 2012 est égal ou supérieur à 1,3 M€, une « contribution exceptionnelle sur la fortune » calculée selon un barème progressif (de 0,55 % à 1,8 % selon les sept tranches du patrimoine).
Le montant de l'ISF acquitté (avant les éventuelles réductions d'impôts) en 2012 en application du barème à deux tranches est toutefois déductible du montant de la contribution. Le total de l'ISF et de la contribution exceptionnelle est donc, en principe, égal à ce qui aurait été dû en 2012 sans la réforme de 2011. Au cas où l'ISF payé en 2012 excède le montant dû au titre de la contribution exceptionnelle, l'excédent n'est toutefois pas restituable.

La suppression du bouclier fiscal et du système de plafonnement

Le mécanisme du plafonnement, destiné à éviter que le total des impôts (impôt sur le revenu et ISF) excède 85 % des revenus de l'année précédente (en cas d'excédent, ce dernier vient en diminution de l'ISF à payer), est supprimé pour l'impôt dû en 2012 et ne s'applique pas à la contribution exceptionnelle.

La simplification des obligations déclaratives

Les redevables de l'ISF dont le patrimoine imposable en 2012 était inférieur à 3 millions d'euros ont été dispensés de la production de toute déclaration annexe et de justificatifs, le montant de leur patrimoine étant mentionné directement sur la déclaration de revenu global souscrite au titre des revenus perçus en 2011. ■

Marc Michel

Philippe MORILLION, notaire à Roubaix

D.R.

Avant son entrée en vigueur, la réforme des plus-values a-t-elle généré un volume de consultations inhabituel ?
Tout à fait. Le spectre du 1er février 2012 a incontestablement généré, pour l'étude, de nombreuses consultations entre septembre et décembre 2011. La plupart émanaient d'investisseurs locatifs et de propriétaires de résidences secondaires de tous âges, qui souhaitaient comparer les règles de l'impôt sur les plus-values avant et après le changement de régime. Les mêmes questions revenaient ainsi plusieurs fois par semaine de la part de ceux qui voulaient éviter le couperet fiscal.

Cela s'est-il traduit par des transactions plus nombreuses ?
La réforme a, il est vrai, donné un coup d'accélérateur aux ventes en dopant leur volume de 20 à 30 % dans le secteur de la métropole Lille-Roubaix-Tourcoing, notamment pour l'investissement locatif. Elles ont ralenti depuis, puisque nous avons concentré, en quatre mois soit de septembre à décembre 2011, un nombre plus important de transactions.
La durée de détention du bien a évidemment beaucoup joué dans les décisions : ceux qui arrivaient presque à l'ancien seuil d'exonération des 15 ans soudain remis en cause ont voulu vendre ; ceux qui atteignaient, peu ou prou, les 25 ans ont préféré attendre pour bénéficier, d'ici cinq ans, de l'exonération du nouveau seuil des 30 ans.

« La réforme des plus-values a accéléré les ventes de biens locatifs »

La réforme du dispositif Scellier a-t-elle eu le même impact ?
Non, il s'est révélé, pour le neuf, beaucoup plus faible que celui de la réforme des plus-values pour l'ancien, car le dispositif Scellier arrivait de toute façon en fin de course cette année, ayant initialement été mis en place pour la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2012. C'est en fait davantage l'annonce, précoce mais floue, du futur dispositif Duflot qui a eu un effet : celui de bloquer les Vefa avant d'en connaître les contours. L'activité de construction neuve est toutefois demeurée assez soutenue dans les villes du Nord où le foncier reste accessible. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

POINT DE VUE

Exemple de contribution exceptionnelle

M. et Mme R. possèdent un patrimoine net de 5 M€. L'ISF dû en 2012, calculé en appliquant le barème allégé, les amène à payer un impôt égal à 25 000 € (5 M€ x 0,5 %). La contribution exceptionnelle à acquitter (patrimoine supérieur à 1,3 M€) est calculée en appliquant le barème ancien applicable en 2011 (avant la réforme) :

→ Patrimoine entre 800 000 et 1 300 000 €	0 %	
→ De 800 001 à 1 310 000 €	0,55 %	→ 2 805 €
→ De 1 310 001 à 2 570 000 €	0,75 %	→ 9 450 €
→ De 2 570 001 à 4 040 000 €	1,00 %	→ 14 700 €
→ De 4 040 001 à 5 000 000 €	1,30 %	→ 12 480 €
Montant contribution exceptionnelle :		**→ 39 435 €**

ISF 2012 déductible = 25 000 €

- **Contribution due après imputation de l'ISF = 14 435 €**
- **La charge totale est identique à ce qui aurait été dû avant la mise en place du barème simplifié à deux tranches.**

Fiscalité des entreprises

Une année riche en rebondissements

Fin de la défiscalisation des heures supplémentaires, absence de réévaluation des seuils de chiffre d'affaires pour les auto-entrepreneurs… L'année 2012 n'a pas été simple pour les entrepreneurs.

De l'auto-entrepreneur à la grande entreprise, les réformes fiscales se sont multipliées à tous les niveaux en 2012.

Heures supplémentaires : fin des régimes de faveur

La loi de finances rectificative pour 2012 a mis fin aux allégements fiscaux et sociaux dont bénéficiaient les heures supplémentaires et certains jours de repos non pris :

→La réduction des cotisations salariales est supprimée au titre de la rémunération des heures supplémentaires et complémentaires effectuées à compter du 1er septembre 2012, pour tous les salariés du privé comme pour les agents publics, quelle que soit la taille de l'entreprise.

→La déduction forfaitaire des cotisations patronales au titre des heures supplémentaires effectuées à compter du 1er septembre 2012 est supprimée dans les entreprises dont l'effectif au 31 décembre 2011 est égal ou supérieur à 20 salariés.

→L'exonération d'impôt sur le revenu applicable aux rémunérations perçues à raison des heures supplémentaires et complémentaires effectuées depuis le 1er août 2012 *(CGI, art. 81 quater)* est, par ailleurs, supprimée. En 2013, les salariés concernés devront faire apparaître distinctement, sur leur déclaration de revenu globale, le détail des rémunérations d'heures supplémentaires en fonction de la date de leur accomplissement, avant ou après le 1er août 2012.

Statu quo pour les auto-entrepreneurs

En 2012, les plafonds de chiffre d'affaires permettant de bénéficier du régime de l'auto-entrepreneur n'ont pas été réévalués. Ainsi, l'entrepreneur individuel qui relève de la catégorie d'imposition des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) pour une activité commerciale ou artisanale ou des bénéfices non commerciaux (BNC) pour une activité libérale, bénéficie de plein droit du régime d'imposition de la micro-entreprise si son chiffre d'affaires HT annuel n'excède pas :

→81 500 € pour les activités de commerce et de fourniture de logements (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, meublés de tourisme) à l'exception de l'activité de loueur en meublé,

→32 600 € pour les prestations de services et les professions libérales relevant des BNC.

En cas de dépassement de ces seuils, le régime est maintenu l'année du dépassement et les deux années suivantes, à la condition toutefois que le chiffre d'affaires hors taxes ne dépasse pas respectivement 89 600 € et 34 600 €. Le bénéfice imposable est établi automatiquement par l'administration fiscale après application d'un abattement forfaitaire pour frais professionnels sur le chiffre d'affaires porté directement sur la déclaration de revenu global.

Avantages liés aux heures supplémentaires

	JUSQU'AU 31 AOÛT 2012		DEPUIS LE 1ER SEPTEMBRE 2012	
	Cotisations patronales	Cotisations salariales	Cotisations patronales	Cotisations salariales
Moins de 20 salariés	Déduction forfaitaire	Réduction	Déduction forfaitaire	Suppression de la réduction
Plus de 20 salariés			Suppression de la déduction forfaitaire	
Toutes entreprises	Depuis le 1er août 2012 : suppression de l'exonération à l'impôt sur le revenu des heures supplémentaires ou complémentaires			

NATURE DE L'ACTIVITÉ	ABATTEMENT SUR CA
Achat-revente et fourniture logements	71 %
Autres activités BIC	50 %
Activités BNC	34 %

Lorsque ses revenus de l'année 2010 par part de quotient familial (« revenu fiscal de référence ») sont inférieurs à 26 420 €, le micro-entrepreneur peut, sur option qui doit être formulée au début ou dans les trois mois d'activité, se placer sous le régime micro-social simplifié ; il est alors soumis à un prélèvement social et fiscal libératoire variable en fonction de la nature de son activité.

NATURE DE L'ACTIVITÉ	TAUX DU PFL
Ventes de marchandises	13 %
Activités commerciales ou artisanales	23 %
Activités de services	23,5 %

Exemple

En 2012, Monsieur T. a perçu 18 000 € au titre de son activité de loueur en meublé (prestation de services).
Ses recettes étant inférieures à 32 600 €, il sera imposé sous le régime du micro-BIC, son bénéfice taxable s'élevant à 9 000 € après abattement forfaitaire de 50 %.
En cas d'option pour le régime micro-social, son bénéfice taxable s'élèverait à 13 770 € après prélèvement social et fiscal et libératoire de 4 230 € (18 000 x 23,5 %). ■

Marc Michel

Le pacte de compétitivité : coup de pouce pour 2013

Le 6 novembre a été annoncé le lancement de mesures pour « la croissance, la compétitivité et l'emploi » destinées à favoriser les entreprises :
▪ un crédit d'impôt équivalent à une baisse de 6 % des cotisations sociales sur les salaires de 1 à 2,5 smic ; les entreprises obtiendront ce crédit d'impôt sur leur exercice 2013 ;
▪ un fonds de 500 millions d'euros pour les PME « confrontées à des difficultés de trésorerie », mis en place par le biais de la Banque publique d'investissement (BPI).
▪ la simplification de certaines démarches administratives comme la déclaration sociale nominative ou l'immobilier d'entreprises.
▪ En cas d'option pour le régime micro-social, son bénéfice taxable s'élèverait à 13 770 €, après prélèvement social et fiscal et libératoire de 4 230 € (18 000 x 23,5 %).
Pour en savoir plus : www.gouvernement.fr

TÉMOIGNAGE

Barbara BUFFET, auto-entrepreneur

« Il me semble logique qu'il y ait une contrepartie à payer moins de charges »

D.R.

« J'ai choisi le statut d'auto-entrepreneur en octobre 2010 dans le cadre de ma reconversion professionnelle, pour passer du marketing à la formation en management, gestion de carrières, entretiens professionnels… Ce statut me paraissait bien adapté pour me lancer, notamment en raison de la simplicité et de la rapidité des démarches mais aussi des faibles charges. Son concept se voulait rassurant. Et c'est grâce aux perspectives qu'il offrait que j'ai osé franchir le pas ; sinon, je crois que j'aurais eu peur de quitter le statut de salarié, même après une période de chômage.
Deux ans plus tard, je pense néanmoins au changement de statut, car je devrais bientôt atteindre le plafond de revenus prévu par la loi, d'autant plus qu'il n'a pas été relevé en 2012. Mais il me semble assez logique qu'il y ait une contrepartie au fait de payer moins de charges. Quant à devoir remplir sa déclaration d'impôt même en cas de recettes nulles, et d'encourir une amende pour non-respect de cette obligation fiscale, cela ne me choque pas en tant que citoyenne. Je déclare donc mes revenus à la fin de chaque trimestre.
Il me semble toutefois judicieux de sortir du statut d'auto-entrepreneur après deux ou trois ans d'activité, en termes d'image. Car les clients savent qu'il est lié à un plafond de ressources. Changer de statut, c'est donc montrer qu'on vit de sa propre affaire et présenter, en quelque sorte, un gage de sérieux. Mais encore faut-il, là encore, anticiper les choses et s'entourer de conseils pour faire le bon choix, car l'auto-entrepreneur est parfois un peu trop livré à lui-même. » ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

D.R.

Bilan 2012

Regards croisés sur

Marchés : « Le parcours résidentiel a été cassé »

Olivier Pavy,
Directeur des affaires économiques au Conseil supérieur du notariat, fait le constat de la morosité du marché immobilier en 2012.

Conseils : Quelle a été l'évolution du marché immobilier à Paris en 2012 ?
Olivier Pavy : Les prévisions des notaires se sont révélées exactes, dans la mesure où la disparité entre Paris et la province s'est encore accentuée. Le marché a ainsi conservé son dynamisme à Paris. Atypique, il reste principalement constitué d'une clientèle d'investisseurs à la recherche de biens de qualité qu'ils sélectionnent avec davantage d'exigence, par exemple en ce qui concerne l'étage ou l'exposition. Pour eux, l'immobilier demeure une valeur refuge. Certes, les volumes de transactions ont baissé immédiatement après la réforme des plus-values, mais les prix ont continué d'augmenter. Nous allons même battre un nouveau record en cette fin d'année !
En banlieue, les prix se sont maintenus. Ils se situent à 4 450 € le m² en petite couronne et à 3 130 € le m² en grande couronne pour les appartements. Quant au prix unitaire d'une maison en Ile-de-France, il s'établit à 312 800 €.

Quel constat pour la province ?
O.P. : Dans les grandes villes attractives en matière d'emploi et d'accessibilité, les prix des appartements anciens ont continué d'augmenter à Bordeaux, Lille ou Poitiers, comme ceux des maisons anciennes à Limoges, Lyon ou Toulouse. Dans les villes moyennes et les petites villes, en revanche, quand il y a eu un rattrapage au cours de l'année 2010 suite à la crise de 2009, les prix des appartements et des maisons amorcent une baisse. Les réformes fiscales à venir pourraient également avoir un impact sur le marché immobilier des zones littorales et montagnardes.

Observe-t-on des phénomènes nouveaux ?
O.P. : On en relève deux, en termes de type de biens et de localisation géographique. Le premier phénomène est que la demande des primo-accédants se concentre sur les appartements. En effet, le budget que représente un appartement reste plus abordable que celui d'une maison, d'abord au regard du prix d'achat, puis à celui des charges d'entretien. Le second phénomène est un retour des propriétaires vers le centre-ville ou la proche périphérie, afin de limiter les frais de transport, notamment.

Comment expliquez-vous cette morosité du marché ?
O.P. : Si nous mettons de côté le marché des investisseurs, nous avons deux catégories d'acquéreurs.
Pour les jeunes célibataires et les jeunes couples primo-accédants, sans solidarité familiale, il se révèle de plus en plus difficile de passer du statut de locataire à celui de propriétaire, notamment en Ile-de-France : d'une part, parce que les aides d'accession à la propriété dans l'ancien ont été supprimées ; d'autre part, parce que les banques réclament un apport plus important. La distribution de crédit à l'habitat des ménages a encore chuté de 33 % au cours du premier semestre 2012, d'après une étude de l'observatoire Crédit logement / CSA publiée récemment. Pour les acquéreurs déjà propriétaires et souhaitant accéder à un autre habitat, le blocage du marché des reventes dans un grand nombre de régions laisse peu d'espoir. Le parcours résidentiel s'est donc cassé, ce qui pose un réel problème.

Comment envisagez-vous l'année 2013 ?
O.P. : Dans l'ancien, côté volume, la moyenne nationale annuelle de 800 000 transactions aura chuté à 640 000 ou 650 000 en 2012 et ce chiffre sera très certainement aussi bas en 2013 qu'en 2009 (594 000 ventes). Côté prix, nous prévoyons plutôt une stabilité ou une très légère variation à la hausse ou à la baisse à Paris, où les prix atteignent désormais des sommets ; une hausse de 0 à 5 % pour les grandes villes de province ; et une baisse de 5 à 10 % pour les villes moyennes et les petites villes.
Dans le neuf, le marché devrait continuer à tourner au ralenti dans les prochains mois, suite à la suppression du dispositif Scellier, au mois de mars 2013. ■

Propos recueillis
par Florence Ganivet

l'immobilier

Financement : « Des taux plus bas, des banques plus exigeantes »

D.R.

Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artemis (courtage et conseil en crédit immobilier), dresse le bilan des conditions de financement des acquisitions immobilières.

Conseils : Comment ont évolué les taux d'intérêt durant l'année 2012 ?
Ludovic Huzieux : Nous avons assisté, à partir de la fin du deuxième trimestre, à une accélération sensible de la baisse des taux. En un an, cette baisse atteint en moyenne 0,80 point. Aujourd'hui, les taux moyens s'élèvent à 3 % sur 15 ans, 3,30 % sur 20 ans, 3,60 % sur 25 ans.

Existe-t-il de grandes disparités régionales dans le montant des taux pratiqués ? Comment l'expliquez-vous ?
L.H. : Les éventuelles annonces qui peuvent être faites en ce sens relèvent essentiellement d'une démarche marketing. En réalité, les disparités sont rares et liées à des phénomènes très anecdotiques. Bien souvent, lorsqu'une banque n'a pas atteint ses objectifs, une enveloppe exceptionnelle est débloquée, ce qui lui permet de pratiquer temporairement un taux très bas afin d'attirer de nouveaux clients. Les banques concurrentes tentent donc de s'aligner durant cette même période. Mais plus largement, les taux moyens pratiqués correspondent toujours au dossier présenté. Il est donc très difficile d'en tirer des conclusions générales.

Les banques ont-elles renforcé leurs conditions d'octroi des emprunts ? Quels « handicaps » peuvent rendre l'accord de prêt très difficile, voire impossible, à obtenir ?
L.H. : Effectivement, les conditions d'octroi ont été sensiblement durcies au cours de l'année. Certains critères deviennent incontournables. Emprunter sans apport est aujourd'hui quasi impossible. Les banques prêtent au mieux à hauteur de la valeur du bien mais il n'est plus envisageable d'emprunter également les frais d'acquisition : notaire, agence, garantie… De même, le taux d'endettement, qui représentait déjà un critère important, est à présent étudié de façon encore plus drastique. Il reste difficile de dépasser un tiers d'endettement. Au mieux, on peut atteindre 40 % avec des revenus très confortables. Les durées de l'emprunt sont également revues. Emprunter sur 30 ans devient exceptionnel. Le maximum est ramené à 25 ans, sachant qu'au-delà de 15 ou 20 ans, la vigilance sur le dossier est accrue.

Le critère « emploi » est également très présent ?
L.H. : Tout à fait, alors qu'il était possible il y a quelques années d'emprunter en étant en CDD en justifiant cette situation notamment par rapport à un secteur d'activité, restauration ou bâtiment, cela n'est plus envisageable aujourd'hui. Les banques recherchent des personnes disposant d'emplois stables : CDI avec une ancienneté confirmée, fonctionnaires. Pour les autres, en CDD, Intérim ou même les professions libérales, les chances d'obtention d'un emprunt sont plus réduites.

Quelles sont les conséquences immédiates de ce durcissement ?
L.H. : Actuellement, les prix de l'immobilier sont en baisse, les taux d'intérêt également. Tout laisse donc à penser que cette situation devrait bénéficier aux primo accédants. En réalité, ils sont les premières victimes du durcissement des conditions d'octroi des emprunts. Ils n'ont pas ou peu d'apport, occupent un premier emploi avec un salaire peu élevé et ne peuvent accéder à un emprunt sur une longue durée. Résultat : certains renoncent et d'autres, les plus nombreux, revoient la nature de leur projet, ils changent de quartier, font des concessions sur la surface du bien pour se conformer à l'enveloppe d'emprunt qu'ils peuvent espérer.

Comment voyez-vous l'évolution à venir des taux d'intérêts ?
L.H. : Il semble difficile que cette tendance se poursuive dans les mêmes proportions car les taux retrouvent progressivement le niveau historiquement bas de la période octobre/novembre 2010. Pour autant, rien n'indique un retournement de situation. Les taux directeurs demeurent très bas et il n'existe aucune cause tangible de remontée pour le moment. Il est fort probable que l'on s'oriente plutôt vers une stabilisation. ■

Propos recueillis par Barbara Bénichou

Legasse VIAGER

Spécialiste du viager depuis 1963

www.viager.fr

Estimation de votre bien et service après-vente gratuit et personnalisé

LEGASSE VIAGER

47, Avenue Bosquet 75007 Paris

Téléphone : 01 45 55 86 18 • Télécopie : 01 45 55 50 18

E-mail : legasse@viager.fr

International

La fin d'un monde pour les non-résidents

L'année 2012 a pu sembler néfaste aux contribuables français vivant en France. Que dire alors des non-résidents ? Les derniers mois ont vu la fin de nombreux privilèges dont ils bénéficiaient, ce qui rend bien moins attractifs leurs investissements en France.

Selon une prophétie maya, la fin du monde est programmée en 2012. Si cette prophétie tarde à se concrétiser, force est de constater que le sort réservé aux non-résidents s'est fortement dégradé en 2012. La surenchère législative et fiscale rend la France moins attractive pour les étrangers qui y possèdent des biens ou qui souhaiteraient y investir. Petit tour d'horizon des principales réformes…

Fotolia

Même les résidents suisses pourraient voir la fin de certains avantages.

Une taxation accrue sur les plus-values immobilières

Avant le 17 août 2012, les personnes physiques non-résidentes de France qui cédaient un immeuble en France n'étaient pas soumises aux prélèvements sociaux, dont le taux s'élève à 15,5 % (contribution sociale généralisée, contribution au remboursement de la dette sociale, prélèvement social, contributions additionnelles). Pour les ventes réalisées depuis le 17 août 2012, ces prélèvements sociaux sont dus et viennent s'additionner à l'impôt de plus-value qui, selon la qualité du vendeur, peut s'élever à 19 %, 33 % ou 50 % du montant de la plus-value nette.

Pour une personne physique résidente d'un État de l'Espace économique européen, le taux d'imposition s'élève donc à 34,5 % du montant de la plus-value nette, déterminée comme pour un résident de France.

La situation de Monsieur Schmidt

M. Schmidt est domicilié en Allemagne. S'il souhaite céder un immeuble locatif en France, il devra verser 15,5 % de plus à l'État français.

Il en irait de même s'il cédait ses droits immobiliers (usufruit ou nue-propriété) portant sur un immeuble locatif en France. Au plan fiscal, l'intérêt de son investissement en France est donc à revoir.

Les revenus fonciers

Afin d'accroître l'assiette des prélèvements sociaux, le législateur a également prévu de soumettre les revenus fonciers perçus par des personnes physiques non-résidentes de France à ces prélèvements.

Ainsi, les revenus tirés de la location d'immeuble en France par un non-résident sont soumis à une imposition supplémentaire de 15,5 %.

Cette augmentation de l'impôt vise également les revenus issus de droits immobiliers (usufruit, nue-propriété) ou de droits mobiliers (titres de sociétés à prépondérance immobilière en France), sous réserve des conventions internationales. Cette mesure publiée au journal officiel le 18 août 2012 est applicable depuis le 1er janvier 2012.

La situation de Monsieur Schmidt

Ainsi, M. Schmidt, qui a perçu des revenus locatifs en 2012 au titre d'un appartement qu'il louait en France, verra les revenus fonciers tirés de ce bien amputés de 15,5 %.

Or, il avait investi en France en tenant compte de la fiscalité applicable en 2010. Les modifications intervenues en 2012 remettent en cause la rentabilité de son investissement. Il est probable qu'il procédera dans l'avenir à des arbitrages différents lorsqu'il souhaitera investir dans de nouveaux projets.

Les assurances-vie également touchées

En juillet 2011, les règles fiscales et territoriales applicables à certains contrats d'assurance-vie ont été modifiées. Cette modification a eu pour effet de limiter l'intérêt fiscal des non-résidents quant à la souscription de contrats d'assurance-vie en France *(modifications commentées par l'administration dans le cadre d'une instruction du 7 mars 2012 - BOI 7 G-2-12)*.

Pour les décès intervenus après le 31 juillet 2011, le bénéficiaire est soumis à un prélèvement de 20 % après application d'un abattement de 152 500 €. Ce prélèvement vise les primes versées avant l'âge de 70 ans. Il est porté à 25 % pour la fraction des sommes supérieures à 902 838 € (pour 2012).

Ce prélèvement est dû si le bénéficiaire a son domicile fiscal en France au moment du décès du souscripteur du contrat, et pendant au moins six années au cours des dix années précédant le décès. Il en va de même si le souscripteur a, au moment du décès, son domicile fiscal en France *(la domiciliation est déterminée selon les critères de l'article 4 B du CGI)*.

Pour les décès intervenus avant le 31 juillet 2011, le bénéficiaire désigné au contrat était exonéré du prélèvement lorsque le souscripteur était domicilié à l'étranger au moment de la souscription du contrat, même s'il venait s'installer en France après la souscription.

La situation de Monsieur Schmidt

M. Schmidt, qui souhaitait souscrire un contrat d'assurance-vie en France avant de venir s'installer à Cannes pendant sa retraite, n'a donc plus aucun intérêt fiscal à le faire au regard des règles de territorialité.

L'avenir s'annonce incertain

Pour limiter les expatriations fiscales et pour conserver le droit d'imposer certains patrimoines détenus en France par des non-résidents, la France a engagé une renégociation de certaines conventions internationales.

Ainsi, le 9 juillet 2012, la France et la Suisse ont signé la révision de la convention bilatérale de 1953 visant l'application de l'impôt sur les successions.

Les modifications demandées par la France auraient pour but de permettre l'imposition aux droits de succession du patrimoine détenu en France et en Suisse par des personnes domiciliées en Suisse et ayant des héritiers ou des légataires domiciliés en France. La double imposition serait évitée par l'imputation de l'impôt dû en Suisse sur l'impôt dû en France. Compte tenu des taux d'impositions pratiqués en Suisse en matière de succession, cela aboutirait, mécaniquement, à rendre imposable en France une grande partie du patrimoine situé en Suisse. Ces modifications pourraient être applicables dès le 1er janvier 2014.

Il est encore trop tôt pour estimer les conséquences de ces modifications, mais il est à craindre qu'après le départ des parents vers la Suisse, on assiste également à celui des enfants… Ce qui limitera fortement l'intérêt de cette révision.

La France moins attractive ?

Ces différentes modifications ont pour but d'augmenter les rentrées fiscales ou sociales de l'État, mais également de limiter, dans une moindre mesure, les expatriations fiscales. Malheureusement, les mesures qui rendaient la France attractive aux yeux des investisseurs étrangers sont en train de disparaître rapidement. ■

Pascal Bardoux
Cridon de Lyon

AU CŒUR DE LA HAUTE-SAVOIE, L'ASSOCIATION **ANIMAUX-SECOURS, RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE,** ŒUVRE POUR LA PROTECTION ANIMALE DEPUIS PLUS DE TRENTE ANS. UN ENGAGEMENT QUI PASSE AUSSI BIEN PAR LE SECOURS AUX ANIMAUX ACCIDENTÉS OU MALTRAITÉS, L'AIDE AUX ANIMAUX ABANDONNÉS QUE PAR L'ÉDUCATION DES PLUS JEUNES AU RESPECT DU MONDE ANIMAL.

LE REFUGE DE L'ESPOIR, BASTION DE L'ASSOCIATION, PEUT ACCUEILLIR UNE CENTAINE DE CHIENS, DE CHATS AINSI QUE TOUS LES ANIMAUX DE LA FERME, GRÂCE AU TRAVAIL QUOTIDIEN DE NEUF SALARIÉS ET DE PLUS D'UNE TRENTAINE DE BÉNÉVOLES.

REFUGE DE L'ESPOIR
ARTHAZ

Adresse
74 380 ARTHAZ
Contact
JANINE VOGLER
04 50 36 02 80
www.animauxsecours.com

Grâce aux dons, legs, donations et assurance-vie, nous pouvons continuer nos actions et sauver encore plus d'animaux en danger. Merci pour votre aide !

Succession internationale

Choisir la loi applicable, c'est possible !

C'est une petite révolution en droit international privé : il devient possible de choisir la loi applicable à l'ensemble de sa succession. Il est d'ores et déjà possible d'exprimer ce choix dans un testament.

Désormais, une personne peut choisir la loi de l'État dont elle possède la nationalité pour régir l'ensemble de sa succession. Une nouveauté qui émane du règlement européen du 4 juillet 2012 et qui marque une véritable évolution.

La liberté de choix

La faculté de choisir la loi applicable, par exemple pour régler sa succession, est appelée en droit *professio juris*. Concrètement, en vertu de ce principe, une personne pourra choisir la loi de l'État dont elle possède la nationalité pour régir sa succession. À noter que la loi choisie peut être celle d'un État membre de l'Union européenne ou celle d'un autre État, le règlement ayant un caractère universel.

Le cas des personnes disposant de plusieurs nationalités

En cas de pluri-nationalité, l'article 22 §1 alinéa 2 met sur le même plan les différentes nationalités. Par conséquent, une personne peut choisir la loi de tout État dont elle a la nationalité, celle-ci étant appréciée soit au moment du choix, soit au moment du décès.

La fiscalité exclue du dispositif

Indépendamment des dispositions civiles qui peuvent être prises en application du règlement, la fiscalité continue à relever des législations nationales. Il en est de même de l'application des conventions internationales pouvant exister entre certains États.

Exemple pratique

Un Anglais qui s'installe en France définitivement peut souhaiter voir la loi anglaise appliquée à sa succession, même si celle-ci ne comprend que des biens meubles ou immeubles situés géographiquement en France. Le règlement rend cette faculté possible ; le respect de la réserve héréditaire du droit civil français ne saurait y faire obstacle. Si ce ressortissant, bien qu'il ait des enfants, souhaite léguer tout son patrimoine à un tiers, il pourra le faire : il choisira par testament l'application du droit anglais à sa succession qui prône la liberté quasi totale de tester.
Néanmoins, il devra se méfier car sur le plan fiscal, le droit fiscal français s'appliquera *(matières exclues du règlement et application de la convention franco-britannique du 21 juin 1963)* ; ce tiers aura à payer des droits de succession au tarif entre étrangers (60 %).

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Dès à présent, les personnes concernées peuvent par testament olographe, de préférence déposé chez un notaire, ou par testament authentique, choisir la loi applicable à leur succession. **Le dépôt de ce testament au fichier des dernières volontés** sera plus utile dans un cadre international.

Une désignation de la loi déjà possible

Bien que le règlement n'entre en vigueur que le 17 août 2015, il est d'ores et déjà

Fotolia

possible de choisir la loi applicable à sa propre succession. Ce choix ne sera toutefois applicable que si le décès intervient après le 17 août 2015.

Assurer l'unité de la succession

Ce choix porte nécessairement sur l'ensemble de la succession, c'est-à-dire « l'intégralité du patrimoine composant la succession, quelle que soit la nature des biens et indépendamment du fait que ceux-ci sont situés dans un autre État membre ou dans un État tiers ». La loi ainsi désignée régira la succession depuis son ouverture à la transmission définitive de l'héritage. À défaut de choix, le principe retenu par le règlement est celui de la soumission de la succession à la loi de la résidence habituelle du défunt. Ce principe unitaire simplifie l'anticipation successorale.

La forme de la désignation

Le choix de la loi applicable doit être formulé de manière expresse ou résulter des termes d'un testament ou d'un pacte successoral. Les notaires français peuvent proposer à leurs clients la conclusion de pactes successoraux lorsque la loi nationale de l'un d'eux les reconnaît, comme la loi allemande ou suisse par exemple.

Modification ou révocation de la *professio juris*

Peut-on modifier ou révoquer un choix de la loi applicable valablement consenti ? La loi applicable à la forme du testament ou du pacte successoral régit également la forme de la modification ou de la révocation. Il en est de même sur le fond.

Un exemple : élargir les pouvoirs de l'exécuteur testamentaire

En droit international privé, c'est la loi successorale qui gouverne les pouvoirs des exécuteurs testamentaires. En droit français, c'est seulement en l'absence d'héritiers réservataires acceptants que l'exécuteur testamentaire bénéficie de pouvoirs élargis : vendre des biens immobiliers inclus dans la succession, recevoir et placer les capitaux, payer dettes et charges, et même attribuer ou partager des biens subsistants entre les héritiers et les légataires *(Code civil, art. 1030-1)*.

→ Un ressortissant allemand a sa résidence habituelle en France et ne possède des biens qu'en France. Il souhaite confier à un exécuteur testamentaire les pouvoirs de disposition les plus larges : il veut que ses actifs bancaires et immobiliers soient liquidés et que les produits soient ensuite partagés entre ses deux enfants selon la proportion fixée dans le testament.
Si la loi française s'applique à la succession, la volonté du défunt ne pourra être respectée, car il a deux enfants réservataires. En revanche, en choisissant la loi allemande (loi de sa nationalité), le testateur pourra conférer sans risque de contestation des pouvoirs de disposition à un exécuteur testamentaire pour les biens situés en France, la loi allemande étant sur ce point moins restrictive.

Une liberté inédite

Cette nouvelle disposition offre désormais de nombreuses possibilités. Elle permet de lutter contre l'imprévisibilité de la loi de la dernière résidence habituelle. Pour autant, la préparation d'une succession internationale se conçoit différemment selon qu'il s'agit d'organiser celle d'un couple marié ou celle d'une personne seule. Pour cette dernière, il s'agit de comparer les services et bénéfices que la loi de la résidence habituelle est susceptible de rendre par rapport à ceux que pourrait proposer la loi nationale du disposant. Pour les couples mariés, il faut tenir compte du fait que les matières matrimoniale et successorale peuvent être étroitement imbriquées et que le conjoint survivant est susceptible de tirer ses avantages soit de la loi matrimoniale, soit de la loi successorale. ■

Marjorie Devisme
Docteur en droit,
Directrice du Centre Notarial de Droit Européen

Couples internationaux

Une nouvelle liberté en cas de divorce

Depuis le 21 juin 2012, un nouveau règlement européen permet aux époux internationaux de choisir la loi applicable à leur divorce. Entretien avec **Marjorie Devisme**, directrice du Centre notarial de droit européen.

D.R.

Conseils : Un important règlement européen, relatif au divorce international, vient d'entrer en vigueur. De quoi s'agit-il ?

Marjorie Devisme : En effet, le règlement Rome III, applicable depuis le 21 juin dernier, permet aux couples internationaux de choisir la loi applicable à leur divorce ou à leur séparation de corps. Par la *professio juris*, c'est la volonté des couples qui est consacrée, technique de plus en plus appréciée des instances européennes comme en attestent les nouveaux dispositifs en matière de succession et ceux en préparation dans le domaine des régimes matrimoniaux. À défaut de choix, le texte impose une hiérarchie de critères à prendre en compte pour l'application de la loi au divorce. Quatorze pays sont concernés aujourd'hui par ce règlement, mais les autres auront la possibilité de l'adopter ultérieurement.

En pratique, qu'est-ce que cela va changer ?

Prenons l'exemple d'un couple composé d'un Français et d'une Bulgare vivant à Bruxelles avant le 21 juin 2012. Ces époux décident de divorcer et saisissent une juridiction belge. C'est alors la loi belge qui se sera appliquée à leur divorce *(art. 55 § 1er du Code de DIP belge qui retient la loi de l'État de la résidence habituelle des époux comme premier critère)*. S'ils avaient décidé de saisir une juridiction française, la loi française n'aurait pas pu être appliquée car ils ne disposaient ni de la nationalité française tous les deux, ni d'un domicile en France et la loi belge se reconnaissait compétente *(Code civil français, art 309)*.

Et aujourd'hui ?

Aujourd'hui, ce même couple pourrait toujours se voir appliquer la loi belge en raison de leur résidence en Belgique. Mais grâce au règlement Rome III, il pourrait également décider, par le biais d'une convention écrite, de se soumettre à la loi française ou à la loi bulgare.

En pratique, quand on parle de « loi applicable », qu'est-ce que cela concerne précisément ?

Contrairement aux idées reçues, ce choix de la loi applicable est très limité, il ne porte que sur les causes du divorce et non sur ses effets. Tout ce qui découle du jugement de divorce : nom des époux, effets patrimoniaux, obligations alimentaires, responsabilité parentale… sera traité sur des fondements différents.

L'intérêt du dispositif est certes de permettre aux époux de planifier leur séparation et de ne pas se voir imposer une législation ou une procédure qui ne leur conviendraient pas. D'autant que le choix peut se porter sur une loi d'un État non participant du fait du caractère universel du règlement. Un couple franco-chinois peut tout à fait choisir la loi chinoise comme loi applicable à son divorce. Cette nouvelle faculté peut être rassurante pour un couple international.

Par exemple ?

Un couple franco-italien pourra choisir la loi française comme loi applicable à son divorce. Cela lui permettra, si la séparation se produit, de divorcer par consentement mutuel selon le droit français, cette forme de divorce étant plus simple et plus rapide que celles proposées par le droit italien. En revanche, pour les effets patrimoniaux, il faudra se reporter à la loi gouvernant le régime matrimonial, pour les obligations alimentaires, au règlement européen du 18 décembre 2008 n°4/2009 qui renvoie au Protocole de La Haye du 23 novembre 2007, entré en vigueur en France le 18 juin 2011, et enfin pour la responsabilité parentale (autorité parentale, droit de garde, de visite…) à la Convention de La Haye du 19 octobre 1996, entrée en vigueur en France le 1er février 2011.

Justement, qu'en est-il des conventions ?
Par principe, Rome III n'a pas d'incidence sur les conventions liant les États participants. Par exemple, la convention franco-marocaine du 10 août 1981 reste pleinement applicable. Ce n'est que lorsqu'une convention n'existe qu'entre deux ou plusieurs États participants que le règlement prévaut. Autrement dit, la primauté du règlement ne vaut qu'entre les quatorze États participants.

Sous quelle forme la convention doit-elle être rédigée pour être valable ?
La convention doit être formulée par écrit, datée et signée par les deux époux. Elle peut prendre la forme d'un acte sous seing privé ou d'un acte authentique reçu devant notaire. Toutefois, si le règlement laisse ce choix, il est fort préférable d'opter pour l'acte authentique afin de bénéficier du conseil du notaire, indispensable pour expliquer au couple les conséquences juridiques de son choix, d'autant que le notaire pourra se renseigner sur le contenu de la loi étrangère. En outre, l'acte sous seing privé pose le problème de la conservation, le document pouvant être perdu ou détruit par l'un des époux, ou indépendamment de leur volonté. La date pourra également faire l'objet de contestation, chose impossible pour un acte notarié.

Existe-t-il une date « limite » pour rédiger la convention avant le divorce ?
Non, le règlement est très clair sur ce point : la convention peut être conclue à tout moment, et ce même lors de la saisine de la juridiction ou pendant la procédure si la loi de l'État dont la juridiction est saisie l'admet. Ce choix pouvant être effectué à tout moment, il vaudrait mieux éviter de l'intégrer au contrat de mariage afin de permettre aux époux de le modifier plus facilement.

Que se passe-t-il en l'absence de choix de loi applicable ?
Le règlement a défini des critères hiérarchisés d'application de la loi dans le but d'harmoniser les règles et d'éviter ce que l'on appelle le *forum shopping*, c'est-à-dire le fait de saisir une juridiction au plus vite afin de faire appliquer une loi favorable à ses propres intérêts. Les quatre critères sont dans l'ordre : la loi de résidence habituelle des époux au moment de la saisine de la juridiction, la loi de la dernière résidence habituelle à condition que cette situation n'ait pas pris fin plus d'un an avant la saisine, la loi de la nationalité des deux époux, et enfin la loi de l'État dont la juridiction est saisie. ■

Propos recueillis par Barbara Bénichou

Les pays signataires

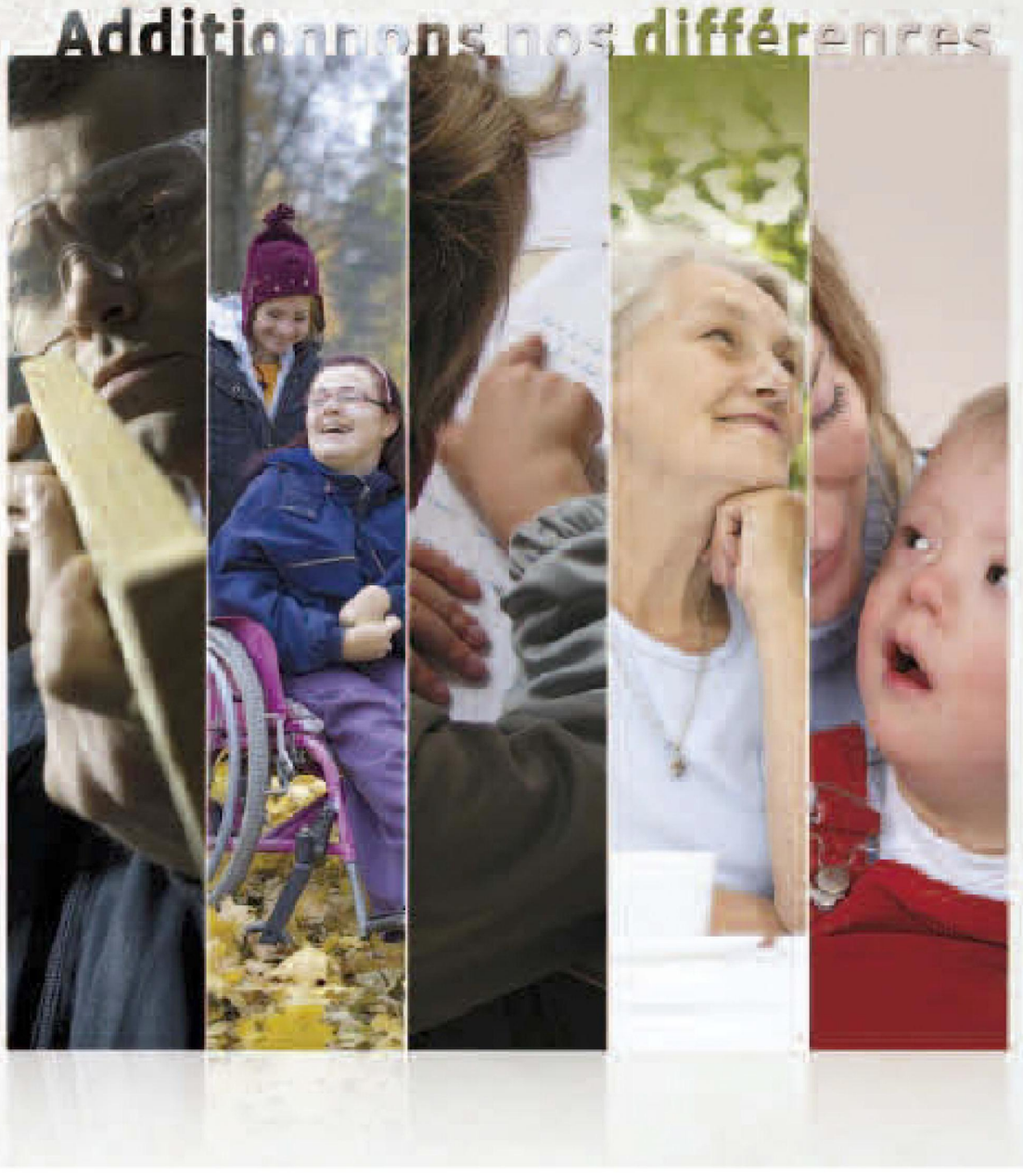
Quatorze pays sont concernés par le règlement Rome III :

- Allemagne
- Autriche
- Belgique
- Bulgarie
- Espagne
- France
- Hongrie
- Italie
- Lettonie
- Luxembourg
- Malte
- Portugal
- Roumanie
- Slovénie

Au service de la personne en situation de handicap

L'APAJH est le premier organisme en France à considérer et accompagner tous les types de handicaps : physiques, mentaux, sensoriels, psychiques, cognitifs, polyhandicaps, troubles de santé invalidant... Elle assure à chacun un égal accès aux droits (droit à l'école, droit à la vie professionnelle, droit à la vie sociale et culturelle...). Créée en 1962, la Fédération des APAJH accueille ou accompagne 31 000 personnes en situation de handicap, mineures comme adultes, dans plus de 600 établissements ou services.

Les legs et donations permettent à la Fédération des APAJH de poursuivre ses actions pour l'accès aux droits des personnes en situation de handicap.



Fédération des APAJH
au service de la personne en situation de handicap
- Reconnue d'utilité publique -

Tour Maine Montparnasse - 33, avenue du Maine
39ème étage - Boîte aux lettres n°35
75755 Paris Cedex 15
Tél. : 01 44 10 23 40 - Fax : 01 44 10 23 50
www.apajh.org

Profession

« Le notariat est avant-gardiste »

Dans les offices notariaux, l'activité a été soutenue en 2012 : donations et ventes immobilières ont été stimulées par les perspectives d'alourdissement fiscal. Jean Tarrade, président du Conseil supérieur du notariat, dresse le bilan et évoque les perspectives de 2013, qui verra le déploiement de l'acte électronique dans les offices.

D.R.

Conseils : Alors que l'année 2012 s'achève, quel regard portez-vous sur les évolutions qui ont marqué tant le droit que l'activité des offices durant ces douze derniers mois ?

Jean Tarrade : Nous avions vécu en 2011 une très forte activité, notamment en ce qui concerne les ventes immobilières. Mais, année électorale, 2012 aura été marquée par des incertitudes fiscales et des modifications importantes (taxation des plus-values, augmentation de la fiscalité du patrimoine…). C'est ainsi que de nombreux notaires ont été interrogés par leurs clients, notamment sur la modification du seuil d'abattements sur les donations, lequel est passé de 159 000 à 100 000 €. Cela a d'ailleurs entraîné un certain nombre d'actes de donations dans nos offices au cours du printemps et au début de l'été. Cela n'est d'ailleurs pas propre à cette année. C'est une constatation que l'on fait régulièrement en période électorale.

Indépendamment de cela, si nous avons connu une activité encore soutenue pour les ventes immobilières au début de l'année, force est de reconnaître que le coût actuel de l'immobilier, en particulier dans les grandes villes, et les incertitudes économiques placent aujourd'hui nos concitoyens dans des situations plus difficiles, dans lesquelles ils diffèrent leurs projets. C'est ainsi que nous avons observé depuis la rentrée de septembre une baisse d'environ 30 % de l'activité dans ce domaine. C'est pour nous l'un des signes de la crise qui frappe notre économie.

Parmi les nombreuses évolutions de la profession, l'acte authentique électronique est aujourd'hui une réalité dans la plupart des offices. De quoi s'agit-il ?

L'acte authentique électronique est un acte dématérialisé, signé par les clients et le notaire sur une tablette graphique, et non pas avec un stylo sur des feuilles de papier. Il est archivé dans un « minutier » électronique sécurisé. Comme son nom l'indique, c'est un acte authentique, c'est-à-dire qu'il a toutes les qualités de l'acte authentique signé sur papier et la même valeur. Pour y parvenir, il a fallu mettre au point une signature électronique totalement fiable, ce que nous avons fait en nous basant sur les exigences définies par l'État. Il a fallu aussi mettre en place un système de conservation qui nous donne la garantie que le document sera conservé indéfiniment sans subir de modification. C'est la fonction de notre minutier électronique, lequel est d'ailleurs dupliqué sur deux sites différents pour éviter tout risque de perte, en cas d'incendie par exemple. Cela signifie enfin que notre système informatique est conçu pour s'adapter aux évolutions de la technique car il nous faut avoir la certitude de pouvoir relire un document 50 ou 60 ans après sa rédaction.

Aujourd'hui, tout cela fonctionne parfaitement : en cette fin de 2012, ce sont près de 40 000 actes électroniques qui sont déjà enregistrés dans ce minutier. Ce nombre devrait considérablement augmenter en 2013. Nos clients peuvent être tranquilles : nous avons pris toutes nos précautions pour que leurs actes soient conservés en respectant toutes les conditions légales ! Et quel changement pour eux de ne plus parapher les actes page par page, mais de signer une seule fois sur un écran ! Ils peuvent recevoir par voie électronique, avant même d'être rentrés à leur domicile, une copie de leur acte portant leur signature et celle du notaire.

La profession est très avant-gardiste en matière de nouvelles technologies. Quelles sont les prochaines avancées à venir ?
S'il est avant-gardiste, c'est parce que le notariat est pleinement de son temps et suffisamment bien organisé pour accompagner les évolutions technologiques. Mais ce n'est pas pour être à la mode, c'est pour apporter à nos clients, dans le domaine des échanges électroniques, le même degré de sécurité que celui qui a toujours prévalu pour les actes que nous établissions sur papier.
Dans un avenir proche, c'est-à-dire dès le début de 2013, nous engageons la dématérialisation des flux financiers avec nos clients. Cela se traduira par le développement des virements et la suppression progressive des chèques. Il en résultera une plus grande rapidité des opérations. Au-delà, nous sommes engagés dans la dématérialisation des échanges d'informations avec les collectivités locales en matière d'état civil, comme nous l'avons déjà fait avec les Conservations des hypothèques avec ce que nous appelons Télé@ctes, qui accélère le recueil des données relatives aux hypothèques. Tout cela améliore le traitement des dossiers de nos clients tout en leur assurant la sécurité maximale.

Les notaires peuvent aujourd'hui enregistrer les pacs. En pratique, comment cela se déroule-t-il ? En quoi est-ce une avancée ?
Cette mission a été confiée aux notaires par une loi de mars 2011, parce que les pouvoirs publics attendent de nous que nous apportions à ces conventions la sécurité juridique qui leur fait parfois défaut. Nous constatons d'ailleurs que ce service que nous rendons s'accompagne d'une forte demande de conseils, les couples pacsés éprouvant le besoin de se protéger, notamment par la rédaction d'un testament. De plus, les pouvoirs publics nous ont demandé d'assurer un traitement statistique des données sur le pacs, car sur ce sujet ils manquaient d'informations que les greffes des tribunaux ne sont pas en mesure de leur apporter. C'est la raison pour laquelle nous avons ouvert au cours de l'automne ce que nous appelons le « Pacsen », une base de données qui sera en mesure – non de donner des informations personnelles, que nos clients se rassurent ! – mais de simples données statistiques.

Les notaires sont des acteurs incontournables du marché immobilier. Ils sont désormais tenus de rendre publiques toutes leurs statistiques. Concrètement, qu'est-ce que cela va changer ?
En effet, une loi de mars 2011 confie également aux notaires une mission de recueil des informations sur le marché de l'immobilier et, avec ses bases, la profession doit désormais fournir toutes les données à ce sujet. Un décret est attendu pour le début de 2013, mais nous n'avons pas attendu pour lancer une application gratuite destinée à tous les smartphones et tablettes ; elle permet d'accéder à ces données. Cette application s'accompagnera d'un site internet accessible à tous. Compte tenu des prix atteints par l'immobilier dans certaines villes, c'est indispensable car ceux qui cherchent à se loger doivent pouvoir disposer de chiffres fiables. Or, nous savons que les chiffres enregistrés par les notaires sont les prix réellement pratiqués, pas ceux de la mise en vente. C'est ainsi que nous donnons une information sur le juste prix. Celle à laquelle ont droit les consommateurs.

Pour conclure, quels conseils voudriez-vous donner aux particuliers pour l'année 2013 ?
2013 s'annonce comme une année difficile. La situation économique rend les projets incertains, et incite nombre de nos clients à la prudence. Dans ce contexte, nombre d'entre eux, nous l'avons vu en 2012, s'inquiètent de la fiscalité, que celle-ci porte sur le patrimoine, sur les mutations immobilières, ou sur les plus-values… Mais si la fiscalité joue un rôle important dans leurs décisions, nous voulons attirer leur attention sur le fait que le coût fiscal d'une opération n'est pas le seul critère à prendre en compte. Nous notaires, savons qu'un bon projet doit répondre à des objectifs clairs sur le plan familial et patrimonial et prendre en compte toutes ses conséquences en matière de droit civil. C'est pourquoi le seul conseil à donner serait, non seulement de bien définir ses objectifs, mais aussi de prendre conseil auprès d'un notaire avant tout engagement important. C'est la bonne manière d'éviter les déconvenues ultérieures. ■

Propos recueillis par Barbara Bénichou

Trois évolutions en cours

Fotolia

La dématérialisation des échanges d'information, déjà à l'œuvre entre les offices notariaux et les conservations des hypothèques, va être engagée avec les services d'état civil des mairies.

D.R.

L'application Smartphone notaires, qui donne les prix de l'immobilier dans 36000 communes, préfigure le site internet qui permettra à chacun d'accéder aux bases de données immobilières du notariat.

D.R.

La signature d'un acte authentique électronique dans un office, est totalement sécurisée. Cette pratique va passer du stade de l'expérimentation à la généralisation dans les années à venir.

Ce geste d'amour peut changer sa vie,
votre générosité aussi

FONDATION MVE

LEGS & ASSURANCES-VIE

Reconnue d'utilité publique

© Fotolia

Damien, 7 ans, et ses deux petites sœurs ont été séparés de leurs parents pour des raisons familiales graves. La **Fondation Mouvement pour les Villages d'Enfants** les a accueillis, tous les trois, dans la même maison afin qu'ils **grandissent ensemble,** accompagnés par une éducatrice familiale, dans la durée et la stabilité. Plus de 600 frères et sœurs s'acheminent ainsi, jour après jour, vers leur autonomie dans nos Villages et Foyers.

Léguer à la Fondation MVE, c'est permettre d'accueillir et de protéger encore plus d'enfants en danger en France.

Véronique Imbault **répond à vos questions sur les legs et assurances-vie**
01 53 89 12 44 I veronique.imbault@lesvillagesdenfants.com

Fondation MVE I 28, rue de Lisbonne 75008 Paris I www.lesvillagesdenfants.com

Cas pratique

Protéger un enfant handicapé

Louis et Marie, âgés de 55 ans, sont mariés sous le régime de la communauté légale. Leur fils Pierre, handicapé, est âgé de 25 ans. Que peuvent-ils faire pour assurer sa protection ? Le contrat épargne-handicap peut être une solution.

Louis et Marie détiennent un appartement d'une valeur de 400 000 €, un studio évalué à 150 000 €, et des liquidités importantes suite à la vente de plusieurs parkings, soit 150 000 €. Ils souhaitent utiliser une partie de cette rentrée d'argent pour améliorer la protection financière de leur fils.

La situation de Pierre

Juridiquement capable, Pierre bénéficie de l'Allocation adulte handicapé (AAH). Versée par la Caisse d'allocation familiale, l'AAH ne peut pas faire l'objet d'une récupération dans le cas d'un retour à meilleure fortune du bénéficiaire. Celui-ci peut donc recevoir des donations sans avoir à restituer tout ou partie des AAH perçues.
En revanche, le montant de cette allocation est soumis à des conditions de ressources : si le revenu imposable augmente, le montant de l'AAH est réduit.
Il importe donc de trouver pour Pierre une solution financière lui permettant d'obtenir plus tard des ressources complémentaires, mais sans (trop) diminuer l'AAH.

Donation et contrat d'épargne-handicap

La donation d'une somme d'argent

Marie et Louis réalisent au profit de Pierre une donation de 100 000 €, bénéficiant de l'abattement de 31 865 € du don familial. Les conditions à remplir sont respectées puisque la donation est faite en pleine propriété, que l'enfant donataire est majeur et les donateurs ont moins de 80 ans. Cet abattement se cumulant avec l'abattement personnel de 100 000 € par parent, la donation n'engendrera pas de droits de mutation.

La souscription par Pierre d'un contrat épargne-handicap

Avec ce capital, Pierre souscrit un contrat d'assurance-vie en euro ou en unités de compte dans le cadre fiscal de l'épargne-handicap. Il pourra réaliser d'autres versements par la suite avec ses économies.
Ce contrat, dont la durée effective doit être au moins égale à six ans, est destiné à garantir le versement d'un capital ou d'une rente viagère à l'assuré atteint, lors de la conclusion du contrat, d'une infirmité qui l'empêche de se livrer, dans des conditions normales de rentabilité, à une activité professionnelle.

Les avantages de l'épargne-handicap

- Les primes versées chaque année sur le contrat ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 25 % de leur montant, dans la limite d'un plafond annuel de versements fixé à 1 525 € (majoré de 300 € par enfant à charge).
- Les produits ne sont assujettis aux prélèvements sociaux qu'en cas de rachat, au taux de 15,5 %.
- Si Pierre transforme le contrat d'épargne-handicap en rente viagère, celle-ci ne sera pas prise en compte, à hauteur de 1 830 € par an, dans le calcul des ressources à considérer pour l'octroi de l'AAH.

Précision importante : ces avantages peuvent être remis en cause en cas de rachat avant l'échéance de six ans.

Les conséquences d'un rachat sur l'AAH

Si les intérêts, lorsqu'ils sont capitalisés sur le contrat, ne font pas partie des ressources prises en considération pour l'attribution de l'AAH, il en va autrement lorsqu'il y a un rachat total ou partiel. Le montant des intérêts compris dans le rachat (qui comprend aussi une part des primes versées) est alors pris en compte.

Exemple en cas de rachat

Un rachat de 25 500 € intervient la 9e année et comprend des intérêts pour 6 000 €. Comme tout titulaire d'un contrat d'assurance-vie détenu depuis plus de huit ans, Pierre a le choix entre l'imposition sur le revenu ou le prélèvement libératoire au taux de 7,5 %, dans les deux cas après un abattement annuel de 4 600 €.
- S'il choisit le barème progressif de l'impôt sur le revenu, le montant à prendre en compte dans les ressources sera égal à celui des intérêts, soit 6 000 €, diminué de l'abattement, soit 1 400 € seulement.
- Avec le prélèvement libératoire, la somme de 6 000 € sera retenue dans sa totalité pour calculer le montant de l'AAH. Sur le plan fiscal, le prélèvement s'appliquera sur la totalité, mais Pierre bénéficiera d'un crédit d'impôt de 345 € (4600 x 7,5 %).

Résultat du conseil

Après une phase d'épargne d'au moins huit ans, Pierre disposera si nécessaire de ressources complémentaires, bénéficiant d'une fiscalité allégée, et ne diminuant que très partiellement le montant de l'allocation. ■

Union notariale financière

Les abattements dont peut bénéficier un enfant handicapé

- **Don familial de somme d'argent (sous conditions) : 31 865 € par parent**
- **Donation en ligne directe : 100 000 € par parent**
- **Donation à une personne handicapée incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité : 159 325 € par donateur.**

→ **Total pour les deux parents : 582 380 €**

Ces abattements se reconstituent tous les quinze ans.

Les contrôles de l'ISF

Les armes de l'administration

Si votre patrimoine dépasse le seuil d'imposition, vous devrez déclarer courant 2013 l'état de votre patrimoine au 1er janvier. Une déclaration soumise au contrôle vigilant de l'administration... Mieux vaut se mettre en règle.

Sans conteste, l'exercice du contrôle fiscal est le garant du civisme fiscal et de l'égalité devant l'impôt. L'administration cherche donc à appréhender l'ensemble des manquements à la loi fiscale, commis de manière intentionnelle ou non, pour recouvrer les droits éludés, sanctionner les pratiques illégales et dissuader les tentations de fraude. D'où l'importance d'établir une déclaration exacte et complète car, en tout état de cause, un contrôle fiscal s'exercera *a posteriori*.

Gettylmages

Inutile de faire l'autruche: le fisc a les moyens de détecter les déclarations incomplètes.

» Déclaration d'ISF et délais de prescription

Un impôt déclaratif

L'impôt de solidarité sur la fortune est un impôt déclaratif. Ainsi, les personnes physiques dont la valeur du patrimoine imposable au 1er janvier de l'année considérée majoré de celui des membres de leur foyer fiscal au sens de l'ISF excède 1 300 000 € sont tenues de souscrire une déclaration de l'ensemble de leur patrimoine.

Si le patrimoine détenu est inférieur à 3 millions d'euros, il suffit de remplir une case spécifique sur son imprimé d'impôt sur le revenu, mentionnant la valeur estimée. S'il est supérieur, une déclaration particulière comprenant le détail des biens doit alors être déposée.

Cette déclaration est effectuée sous la responsabilité du contribuable ; elle est présumée correspondre à la situation patrimoniale au 1er janvier de l'année d'imposition.

Les situations visées

Le contrôle prévient quatre types de situations :

- une omission totale de déclaration,
- une insuffisance d'évaluation,
- des omissions partielles ou des inexactitudes,
- des manœuvres frauduleuses ou un abus de droit.

Les délais en cas de non-déclaration

L'absence totale de dépôt d'une déclaration alors même que le patrimoine taxable est au-dessus du seuil d'imposition fait courir le risque d'un redressement jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit. À supposer qu'aucune déclaration ne soit déposée en 2012, l'administration pourrait donc effectuer un contrôle jusqu'au 31 décembre 2018.

Ce risque est par ailleurs exacerbé en cas de décès du contribuable. L'obligation de déclarer est alors transférée sur ses ayants droit qui s'exposent dans les mêmes conditions à un rappel d'impôt sur sept ans (prescription de six ans et année en cours). L'administration fiscale admettait auparavant que les héritiers puissent échapper à ce droit de reprise grâce au dépôt spontané de trois déclarations, portant sur trois années consécutives. Mais cette tolérance est non écrite, donc non garantie.

En cas d'évaluation minorée

On comprend donc que certains contribuables préfèrent déclarer en minorant les valeurs. Toutes les fois où l'insuffisance est inférieure à la tolérance légale de 10 %, aucune sanction n'est applicable. Mais comme l'évaluation des biens n'est pas une

Un long délai

Même si le seuil d'imposition a augmenté en 2012, les personnes titulaires d'un patrimoine supérieur à 800 000 € au 1er janvier 2012 et qui n'auraient pas produit de déclaration courent le risque de se voir redresser jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit, soit le 31 décembre 2017.

science exacte, l'utiliser à bon escient reste difficile.

Dans le cas d'une sous-évaluation, la prescription du droit de reprise de l'administration est de quatre ans (prescription de trois ans et année en cours). Elle court ainsi jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit la déclaration déposée.

Si l'on reprend l'exemple précédent, l'administration pourra rectifier la déclaration jusqu'au 31 décembre 2015.

Les contribuables peuvent aussi déclarer en omettant des biens ou en donnant des indications erronées. Dans ce cas, ils risqueront un contrôle jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit.

Les modalités du contrôle

Il n'existe pas a priori de méthode générale de sélection des déclarations à vérifier. Toutefois, les services des impôts disposent de multiples informations qu'ils peuvent croiser.

Sur la base des déclarations d'impôts directs et indirects, les services fiscaux disposent d'un dossier informatisé établi au nom du contribuable et relatif à ses revenus et son patrimoine. Il vise à favoriser le recoupement et l'analyse des informations, mais aussi à détecter les sous-évaluations.

Des contrôles de données sont effectués systématiquement dans le délai de prescription de trois ans, s'agissant des patrimoines à fort enjeu (supérieurs à 2,5 M€). Des événements ponctuels comme l'ouverture d'une succession importante, une brusque variation de revenus ou de biens déclarés, des exonérations obtenues pour des biens professionnels peuvent également donner lieu à vérifications.

Les autres sources d'information

Au-delà de ce dossier personnel, le fisc s'est doté d'outils informatiques qui recoupent toutes les données conservées pour un même contribuable. Les services fiscaux ont ainsi accès au fichier des comptes bancaires (Ficoba) qui liste tous les comptes bancaires ouverts en France, ainsi que les comptes assimilés (comptes titres, comptes d'épargne, etc.). Ils sont informés de toutes les mutations immobilières effectuées sur le territoire national, grâce aux fichiers de la Conservation des hypothèques. Ils détiennent les copies des comptabilités informatisées des entreprises, etc.

Demandes d'éclaircissements

L'administration dispose de pouvoirs d'information étendus.

Elle peut demander des éclaircissements au redevable et des justificatifs quant à la composition de l'actif et du passif de son patrimoine, en cas de discordances ou d'anomalies constatées sur les déclarations déposées. Elle peut, par exemple, souhaiter obtenir le mode de calcul de l'évaluation de titres non cotés ou les justificatifs autorisant la déduction des dettes.

De plus, dans le cadre du droit de communication général qui lui est conféré, elle est en droit exiger de tiers de prendre connaissance, voire d'obtenir copie de documents (dont la liste est énumérée par la loi) nécessaires à l'établissement de l'impôt, que ceux-ci soient situés en France ou à l'étranger.

Des conventions fiscales internationales fixent les règles relatives aux échanges d'informations et de renseignements avec les administrations étrangères.

L'administration fiscale peut ainsi obtenir un relevé de compte bancaire ou une photocopie de chèque car elle a en principe connaissance des comptes détenus à l'étranger par les contribuables français, puisqu'ils ont obligation de les déclarer.

De lourdes sanctions

Déclaration inexacte

Si l'analyse de la situation du contribuable laisse présumer une insuffisance d'évaluation, une inexactitude ou une omission, une procédure de rectification contradictoire est déclenchée. Un dialogue s'engage alors entre l'administration fiscale et le contribuable, à l'issue duquel un avis de mise en recouvrement est éventuellement établi.

Si le redevable est de bonne foi, un intérêt de retard de 40 % par mois est dû sur les droits éludés. Si le manquement s'avère délibéré, une majoration de 40 % s'ajoute ; elle peut atteindre 80 % en cas de manœuvres frauduleuses ou d'abus de droit.

Non-déclaration

En cas d'absence de déclaration l'administration procède, dans un premier temps, à une relance amiable :

- soit le contribuable dépose sa déclaration et celle-ci est contrôlée conformément à la procédure de rectification contradictoire. Les droits exigibles sont assortis de l'intérêt de retard de 0,40 % par mois assortis de la majoration de 10 % pour souscription tardive de la déclaration ;
- soit il ne dépose pas de déclaration, et l'administration lui envoie alors une mise en demeure de régulariser avec proposition de rectification des bases d'imposition.

Taxation d'office

Si le contribuable ne répond pas ou répond hors délai, le contrôle de la déclaration est effectué suivant la procédure de taxation d'office. La charge de la preuve de la réalité de l'imposition pèse alors sur le contribuable, qui n'est plus en mesure de faire valoir ses observations.

L'intérêt de retard de 0,40 % par mois et la majoration de 40 % sont automatiquement applicables.

À la suite de ces procédures, la seule issue devient alors contentieuse.

Le retard de paiement

Le retard de paiement de l'ISF est sanctionné par une majoration de 10 %.

Déclarer préventivement ?

Certains préconisent de déclarer en présence d'un patrimoine tutoyant le seuil d'imposition. Il est vrai que les moyens de lutte contre la fraude fiscale s'intensifient et que le contribuable est désormais fiché.■

Ingrid Renaud
Cridon de Lyon

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Dans l'éventualité d'un contrôle, il faut **conserver la preuve de tous les passifs déductibles** (emprunts, impôts, dettes…). Leur justification sera exigée par l'administration fiscale. L'actif est généralement plus simple à reconstituer.

Personnes âgées

Départ en maison de retraite, une fiscalité adoucie

Une fois installé en maison de retraite, il faut prendre une décision : vendre son ancien logement ou le conserver. Quelle que soit la décision prise, la personne âgée bénéficie de mesures fiscales qui adoucissent cette transition.

L'entrée dans une maison de retraite est toujours un événement. Ce changement, volontaire ou non, implique une remise en cause de ses repères et de son environnement. Lorsque le futur pensionnaire est propriétaire de sa résidence principale, il faut s'interroger sur le devenir de cette résidence. Faut-il la conserver, la vendre, la louer ? Des mesures fiscales spécifiques ont été mises en place pour accompagner ce changement.

» Une exonération de plus-value

La conservation de la résidence principale du pensionnaire entraîne des coûts non négligeables, tels que les impôts fonciers ou l'assurance, alors même qu'il faut faire face à de nouvelles dépenses comme le loyer de la maison de retraite. Aussi, l'une des solutions pour financer ces nouvelles dépenses est de céder l'ancienne résidence principale du pensionnaire.

En principe, la cession de la résidence principale est exonérée d'impôt sur la plus-value calculée au taux de 34,5 % (taux de droit commun). Pour cela, la résidence doit être occupée de manière habituelle et effective par le propriétaire.

Lorsque le départ en maison de retraite n'a pas pu être anticipé, comme dans le cas d'une perte d'autonomie rapide, la vente de la maison peut être réalisée après le départ du propriétaire. Dans ce cas, ce dernier ne respecte plus les conditions d'occupation habituelle et effective du logement. C'est pourquoi le législateur a mis en place une exonération visant à atténuer les conséquences fiscales de la revente du bien.

Fotolia

Ainsi, sous certaines conditions et depuis le 30 décembre 2011, la cession des immeubles ou des parties d'immeubles ou des droits relatifs à ces biens qui ont constitué la résidence principale de leur propriétaire avant son entrée dans un établissement social ou médico-social peut être exonérée de plus-value *(CGI, art. 150 U II 1° ter)*.

Les conditions à réunir

Le bien immobilier doit avoir constitué la résidence principale du cédant avant son entrée dans un établissement spécialisé. Cela vise également le cas où il ne s'agirait plus de sa résidence principale au jour de l'entrée dans l'établissement, du fait par exemple d'un hébergement chez des proches.

L'immeuble peut être détenu par l'intermédiaire d'une société de personnes (société civile immobilière par exemple).

Par ailleurs, l'ancienne résidence principale du cédant ne doit pas avoir été occupée depuis que le bien a cessé de constituer sa résidence principale. Il ne doit pas être loué ou mis à la disposition gratuite d'un tiers, même pour une courte période. Par exception, l'exonération est applicable lorsque les membres du foyer fiscal du cédant (conjoint ou personnes à charge) ou son concubin, qui résidaient dans le logement au jour de son départ, ont continué à occuper le logement alors même que le cédant n'y résidait plus.

Établissements visés

Les établissements spécialisés visés par le texte sont ceux destinés à accueillir des personnes âgées ou handicapées et qui sont habilités à leur apporter des prestations de soins relevant d'actes médicaux et paramédicaux *(structures visées aux 6° et 7° de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles)*. Cela correspond aux :

- établissements d'hébergement de personnes âgées (Ehpa) ;
- établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (Ehpad) ;
- logements foyers ;
- petites unités de vie ;
- unités pour personnes désorientées ;
- foyers de vie ou foyers occupationnels ;
- foyers d'accueil médicalisé (FAM) ;
- maisons d'accueil spécialisé (MAS).

Les personnes résidant dans les autres logements situés dans ce type de structure ne peuvent pas en bénéficier.

Des conditions de patrimoine et de revenus

Pour bénéficier de l'exonération, le contribuable ne doit pas être passible de l'ISF au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession. De plus, son revenu fiscal de référence ne doit pas excéder un certain montant *(fixé au II de l'article 1417 du CGI)*. À titre d'exemple, pour les cessions intervenues en 2012, ce revenu doit être inférieur à 23 572 € pour la première part de quotient familial, majorée de 5 507 € pour la première demi-part et de 4 334 € à compter de la deuxième demi-part supplémentaire, pour un contribuable domicilié en métropole.

Respecter le délai

La cession doit intervenir dans un délai inférieur à deux ans suivant l'entrée dans l'établissement. Ce délai court depuis la date à laquelle le cédant est entré dans l'établissement jusqu'à la cession.

Exemple

Un contribuable entre dans un établissement spécialisé en mars 2012. Il vend son ancien logement en janvier 2014, soit dans les deux ans suivant l'entrée dans l'établissement. Toutes conditions étant par ailleurs remplies, il bénéficie de l'exonération de la plus-value résultant de la vente de son ancienne résidence principale.

Un allégement de taxe foncière

Si la personne choisit de conserver son ancienne résidence principale, elle peut, sous certaines conditions, bénéficier d'une exonération de taxe foncière ou d'un dégrèvement de 100 €, selon la perception de certaines allocations ou de l'âge. Pour cela, elle doit conserver la jouissance exclusive de l'habitation qui constituait sa résidence principale.

Elle doit être hébergée dans un établissement ou un service adapté *(CASF, art. L 312-1 I 6°)* ou dans un établissement délivrant des soins de longue durée *(CSP, art. L 6143-5 3° dixième alinéa)*, adapté aux personnes dépendantes qui nécessitent une surveillance médicale constante. L'hébergement doit présenter un caractère durable ou être définitif.

L'exonération ou le dégrèvement sont accordés à compter de l'année qui suit celle de l'hébergement.

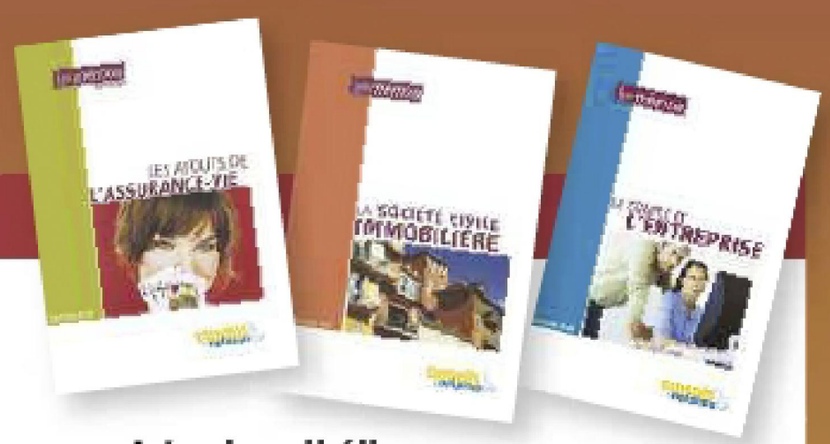
Des avantages à ne pas négliger

En résumé, au moment de l'entrée en maison de retraite, il conviendra de veiller à la possibilité de bénéficier de l'une ou l'autre de ces mesures de tempérament. ■

Pascal Bardoux
Cridon de Lyon

conseils des notaires

Retrouvez nos conseils par thème dans les mémos



BON DE COMMANDE

Je désire recevoir les Mémos suivants (cocher les cases en indiquant la quantité) :

Famille

- ☐ Choisir son contrat de mariage
- ☐ Le Pacs et le concubinage
- ☐ Le divorce
- ☐ L'adoption
- ☐ La donation entre époux
- ☐ Les donations
- ☐ Le testament et les legs
- ☐ La donation-partage
- ☐ Recueillir un héritage
- ☐ Le statut des mineurs
- ☐ La protection des adultes vulnérables

Entreprise

- ☐ Le couple et l'entreprise

Immobilier

- ☐ La société civile immobilière
- ☐ Acheter ou vendre son logement
- ☐ La vente en viager

Patrimoine

- ☐ L'Impôt de solidarité sur la fortune
- ☐ L'assurance-vie

Pratiques, complets et synthétiques ces petits guides vous aident à négocier les tournants décisifs de votre vie

4,50 € x ... (nbre de Mémos) = ...€
Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom .....
Prénom .....
Adresse .....
.....
.....
Code postal .....
Ville .....

À retourner par courrier : Publi.not, 44 rue du Général-Foy 75008 Paris Téléphone : 01 40 82 00 36 ou Achat en ligne : **www.notaires.fr**

421

Rachat par les salariés

Le coup de pouce fiscal

Le rachat de l'entreprise par des salariés ou par des proches parents est une des solutions permettant de pérenniser son activité. Le législateur a encouragé ce type d'initiatives en accordant un abattement de 300 000 € sur les droits de mutation.

Lorsqu'une entreprise est rachetée par ses salariés ou par des proches du cédant, ces derniers peuvent bénéficier d'un abattement de 300 000 € sur les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) dus sur la cession *(CGI, art.732 ter)*.

Les cessions concernées

La cession doit être effectuée en pleine propriété. Elle a pour objet les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les fonds agricoles, les clientèles d'entreprises et les conventions assimilées *(convention de successeur: 720 du CGI)*. La cession peut être directe et emporter le transfert indivisible du fonds au profit d'un ou plusieurs acquéreurs (acquisition en indivision).
Elle peut également être indirecte et s'opérer via la cession totale ou partielle des titres de la société.
Si d'autres actifs de l'entreprise ou de la société sont transmis de façon concomitante, leur cession demeure soumise aux DMTO dans les conditions de droit commun. L'acte doit indiquer une ventilation des différents éléments cédés.

L'activité de l'entreprise ou de la société

L'entreprise ou la société doit exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Elle ne peut être consacrée à la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier : les activités d'ordre purement patrimonial ou civil sont exclues, notamment les sociétés civiles immobilières ou les sociétés civiles de portefeuille.
Parmi les sociétés holdings, celles dites animatrices peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de l'abattement. Le régime d'imposition de la société ou de l'entreprise est indifférent.

Le cédant

Le cédant peut être une personne physique, une entreprise individuelle ou une société quelle que soit sa forme juridique.
Lorsque la cession porte sur un fonds ou une clientèle ou des parts ou actions acquis à titre onéreux, ils doivent avoir été détenus depuis plus de deux ans par le vendeur. En revanche, aucun délai de détention n'est requis en cas d'acquisition soit par succession ou donation, soit lors de la création ou de l'augmentation du capital de la société concernée.

Un salarié, un apprenti ou un proche du cédant

L'acquéreur doit, en principe, être une personne physique sauf s'il s'agit d'une structure de type unipersonnel, par exemple une EURL ou une société par actions simplifiée unipersonnelle (Sasu). S'il s'agit d'un salarié, il doit exercer ses fonctions à plein temps et être titulaire d'un CDI depuis au moins deux ans en cours au jour de la cession. Dans ces conditions, il est admis que le délai de deux ans soit décompté à la date de signature du premier contrat de travail dans l'entreprise (même s'il s'agit d'un CDD).
La cession peut également être consentie à un apprenti titulaire d'un contrat d'apprentissage en cours au jour de la cession.
L'acquéreur peut aussi être le conjoint du cédant ou son partenaire lié par un pacs, un ascendant ou descendant en ligne directe du cédant, ainsi qu'un frère ou une sœur.

La poursuite de l'activité

Pendant les cinq années suivant la date de la vente, l'acquéreur doit poursuivre de manière effective et continue l'exploitation du fonds ou de la clientèle cédée ou l'activité de la société, à titre d'activité professionnelle unique.
Cette activité doit lui procurer le moyen de satisfaire aux besoins de l'existence. À noter toutefois que le maintien de la même activité pendant cette période n'est pas exigé. Par ailleurs, l'administration fiscale admet, sous certaines conditions, que l'apport de l'activité à une autre entreprise ou société ainsi que la transformation de l'entreprise individuelle en société ne remettent pas en cause le régime de faveur.

La direction effective de l'entreprise

Pendant les cinq années suivant la cession, l'acquéreur doit assurer la direction effective de l'entreprise ou de la société. À ce titre, il doit être régulièrement désigné pour être responsable des actes de gestion et de leur résultat. Concrètement, il doit donc exercer les fonctions générales de gestion et d'administration, en qualité notamment de gérant, de cogérant, de directeur général ou de directeur général délégué, de président du directoire, de président ou de membre du conseil d'administration. L'acquéreur peut, le cas échéant, diriger en fait l'entreprise ou la société en exerçant une activité positive de gestion ou de direction en toute souveraineté et indépendance.
En cas d'acquisition simultanée ou successive par plusieurs acquéreurs, la direction peut pendant les cinq ans suivant la cession ne pas être exercée par le même acquéreur, à condition toutefois que la vacance n'excède pas trois mois.

Exemple chiffré

L'actif brut total d'une société est évalué à 650 000 €. Il comprend un fonds de commerce de 250 000 €. Le capital est divisé en 1 000 titres (chaque titre valant 650 €).
Un salarié achète 600 titres pour un prix de 390 000 € (600 x 650):
- **150 000 € correspondent à la fraction représentative du fonds (390 000 € x 250 000 €/650 000 €) ;**
- **240 000 € (390 000 € - 150 000 €) correspondent aux autres éléments d'actif.**

L'abattement s'applique sur 150 000 €.
→ Le reliquat (150 000 €) n'est imputable ni sur les autres éléments d'actif cédés, ni sur la valeur taxable d'une éventuelle cession ultérieure entre les mêmes parties.
→ La valeur totale taxable de la cession, dans les conditions de droit commun selon la forme de la société, s'élève à 240 000 €.
Pour d'autres exemples, voir le BOFIP: 10-20-20.

L'avantage fiscal

L'avantage consiste en l'application d'un abattement de 300 000 € sur la valeur des biens éligibles au dispositif. En cas de cession indivise à plusieurs acquéreurs, chacun d'entre eux bénéficie de l'abattement de 300 000 €. Il ne peut s'appliquer qu'une seule fois entre un même cédant et un même acquéreur. L'éventuel reliquat d'abattement ne peut être utilisé ultérieurement à l'occasion d'une autre cession entre les mêmes personnes.
Il ne peut pas non plus être appliqué pour des actifs non éligibles au dispositif transmis de façon concomitante.
S'agissant des titres de sociétés, seule la fraction de la valeur des titres représentative du fonds ou de la clientèle bénéficie de l'abattement.
Enfin, le bénéfice de l'abattement est remis en cause (sauf cas de force majeure) lorsque les conditions pour en bénéficier ne sont pas réunies. ■

Alain Delfosse
Notaire honoraire

La taxation des cessions

Les cessions de fonds de commerce ou portant sur une clientèle artisanale ou commerciale font l'objet d'un enregistrement dans le mois de leur réalisation. Elles sont soumises à un droit composé d'un droit budgétaire, d'une taxe départementale et d'une taxe communale.
Après application éventuelle de l'abattement de 300 000 €, le taux global est, sauf application de régimes spéciaux, de:
- **0 % pour la fraction du prix inférieure à 23 000 €,**
- **3 % pour la fraction du prix comprise entre 23 000 et 200 000 €,**
- **5 % pour la fraction du prix supérieure à 200 000 €.**

conseils des notaires

LES RELIURES CONSEILS DES NOTAIRES

Classez vos numéros de Conseils des notaires

Ce coffret reliure contient toute une année du magazine Conseils des notaires.

Disponible au prix de 14€ TTC l'unité, port compris.

Je désire recevoir ..... coffret(s) au prix de 14 €.
Je joint mon règlement de 14€ x ..... (nombre de coffrets) = ... €
Nom .....
Prénom .....
Adresse .....
.....
.....
Code postal .....
Ville .....

Bon de commande à renvoyer à : Publi.not, 95 avenue des Logissons, 13107 VENELLES CEDEX

n°421

Réforme

Les retraites, cru 2012

Au cours de cette année 2012, la législation sur la retraite a fait l'objet de quelques remaniements. Pour l'essentiel, ils visent le dispositif longues carrières, entré en vigueur dans sa nouvelle version le 1er novembre dernier.

D'une présidence à l'autre, l'effet des changements promulgués en matière de retraite s'étale largement dans le temps, la progressivité étant ici le maître mot, tant du point de vue du passage des limites d'âge de 62 et 67 ans que des hausses de cotisations nécessaires au financement du dispositif introduit par le « décret Hollande » du 2 juillet 2012 *(voir encadré)*.

Le cas général

En théorie, toutes les générations nées après le 1er juillet 1951 sont concernées par le nouveau calendrier qui, en 2010, a reculé les doubles limites d'âge posées pour percevoir sa retraite et ne pas subir de minoration.

62 ans, à terme

L'âge minimum légal de 60 ans pour faire liquider ses droits devait, à partir de 2010, être repoussé de quatre mois par année de naissance, pour les assurés nés après le 1er juillet 1951, le seuil des 62 ans ne s'appliquant en totalité qu'en 2018.
La loi de financement de sécurité sociale pour 2012 a accéléré le processus et le recul est désormais fixé à cinq mois supplémentaires par année ; l'échéance est avancée au 1er janvier 2017 pour les assurés nés en 1955 et après.

Quelques exceptions

La loi prévoyait déjà l'éventualité d'un départ anticipé à 60 ans, voire plus tôt, au profit des assurés qui :
- ont commencé à travailler avant 18 ans ;
- ou sont atteints d'une incapacité d'au moins 80 % ou d'au moins 20 % consécutive à la survenance d'un accident du travail ou d'une maladie professionnelle (critère de la pénibilité).

© GO / Stock

Depuis le 1er novembre, les personnes ayant commencé à travailler avant 20 ans peuvent donc prétendre à cette dérogation.

Le taux plein

La possibilité de bénéficier d'une pension au taux plein de 50 % au régime général, donc sans aucun abattement, reste conditionnée soit par une durée d'assurance portée à 166 trimestres, pour les assurés nés en 1955 ou après, soit, indépendamment du nombre de trimestres acquis, par un seuil d'âge minimum porté progressivement de 65 à 67 ans (en 2022).
Là encore, la règle est assortie d'exceptions au profit des personnes qui ont interrompu leur activité professionnelle en tant qu'aidants familiaux, ont élevé au moins trois enfants, ou bénéficient d'une majoration pour enfant handicapé. Elles peuvent encore prétendre au taux plein dès 65 ans *(circulaire Cnav, 25 janvier 2012)*.

Aménagements particuliers

Si le cadre général a été peu remanié, des ajouts ont été introduits en matière de maternité, et surtout du prétendu retour à la retraite à 60 ans.

La maternité

Toutes les indemnités journalières versées depuis le 1er janvier 2012 pendant le congé de maternité sont désormais prises en compte dans le salaire annuel de base servant au calcul de la retraite des salariés, et cela à hauteur de 125 % de leur montant.

Majorations diverses

Pour calculer la pension du régime général, il convient de prendre en compte la durée d'assurance, cette période s'exprimant en trimestres cotisés ou assimilés (périodes de chômage, d'arrêt maladie, de maternité, de service militaire). Le total obtenu permettant de bénéficier du taux plein de retraite est compris entre 160 trimestres (assurés nés avant 1949) et 166 trimestres pour la génération de 1955.
Or, dans le cas standard du départ à l'âge « normal » en fonction de son année de naissance, cette durée peut bénéficier de divers bonus, dont la majoration maternité qui s'élève à quatre mois par enfant pour la mère, la seconde majoration éducation de quatre autres mois pouvant être portée, au choix, au crédit du père ou de la mère.
De même, le nombre de trimestres obtenu peut être augmenté sous l'effet du rachat des années d'études, dans la limite de douze trimestres.
Autant de majorations qui ne sont pas

prises en compte pour la retraite anticipée longue carrière.

» Le dispositif longue carrière

Le départ anticipé pour les assurés ayant commencé à travailler très tôt est réglementé par le décret du 2 juillet 2012 *(circulaire Cnav, 9 septembre 2012)*.

Âge du début d'activité

Depuis le 1er novembre 2012, il « suffit » donc d'avoir commencé à travailler avant 20 ans pour pouvoir prétendre à la retraite dès 60 ans, et même avant si le début d'activité est intervenu avant 16 ou 17 ans. Toutefois, cette condition d'âge étant remplie, il faut également avoir, d'une part, cotisé au moins cinq trimestres avant l'âge de 16 à 20 ans selon le cas ; d'autre part, justifier d'une durée d'assurance minimale et exprimée en trimestres, dont le nombre varie en fonction des paramètres suivants :

- l'âge envisagé pour le départ à la retraite,
- l'âge du début d'activité,
- l'année de naissance, avec pour chacun des cas de figure, un résultat différent.

Cette durée d'assurance est calculée tous régimes confondus ; autrement dit, si l'intéressé a exercé successivement une activité salariée, puis indépendante, on totalisera les trimestres acquis dans les différents régimes de base auxquels il aura été affilié.

Elle équivaut à celle qui est exigée pour l'obtention du taux plein de pension, cette durée minimale étant même augmentée de quatre ou huit trimestres pour un départ en retraite avant 60 ans (cas d'un début d'activité avant 16 ou 17 ans).

Des trimestres cotisés

Nuance de taille, le décompte de la durée d'assurance s'effectue non pas en trimestres validés ou assimilés comme dans le cas standard, mais en trimestres réellement cotisés au sein des différents régimes, ce qui réduit drastiquement les avantages escomptés. Ainsi, sont exclus de ce décompte :

- la majoration de durée d'assurance pour enfant ;
- les trimestres acquis au titre de l'assurance vieillesse de parents au foyer ;

Sont en revanche pris en compte :

- les rachats de cotisations autres que les années d'études ;
- les cotisations d'assurance volontaire.

Sont également considérées comme « réputées cotisées » les périodes de :

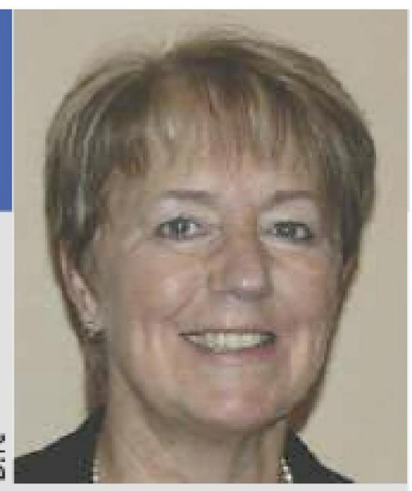
- service national, dans la limite de quatre trimestres ;
- maladie, maternité, accidents du travail, dans la limite de six trimestres sur toute la carrière dont deux maximum au titre de la maternité ;
- chômage, dans la limite de deux trimestres seulement.

On comprendra, dans ces conditions, la cruelle déception de certains candidats à ce dispositif et aussi la nécessité de recourir à un expert pour analyser chaque cas. ■

Danielle Roques-Georget

TÉMOIGNAGE

Annie BESSE, 60 ans, Le Puy-en-Velay



D.R

« J'ai bénéficié de la réforme des retraites »

« J'ai commencé à travailler à l'âge de 17 ans et 8 mois dans la fonction publique, d'abord à la Direction départementale de l'équipement, puis à la Direction départementale des territoires. J'y suis restée 42 ans et demi, en ayant été « mise à disposition » pendant cinq ans auprès de la sécurité sociale des fonctionnaires.

Depuis un an déjà, j'avais fait mes calculs pour savoir à quelle date je pourrais prétendre à la retraite. Avec le régime en place jusqu'au 31 octobre 2012, il me fallait travailler jusqu'au 30 juin 2013, l'âge légal de départ à la retraite étant fixé à 60 ans et 9 mois en ayant cotisé au moins 164 trimestres. Depuis la réforme du 2 juillet 2012, la date de départ à la retraite au titre des carrières longues (c'est-à-dire pour les personnes ayant cotisé au moins cinq trimestres avant 20 ans) a été ramenée au 1er novembre 2012, l'exigence des 164 trimestres cotisés restant inchangée.

J'ai eu 60 ans le 27 septembre et j'ai validé 179 trimestres dont huit pour mes deux enfants. Je suis donc partie à la retraite ce 1er décembre. Mais comme j'ai exercé mon activité à temps partiel pendant neuf ans, je n'aurai pas une pension complète. Je toucherai environ 71 % bruts de mon dernier salaire, au lieu de 75 % pour quelqu'un qui aurait toujours travaillé à temps plein. » ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

Quelques chiffres

→ Sur 718000 départs en retraite prévus par la Cnav en 2012 pour le régime général, 18000 seront des départs anticipés.

→ En 2013, on attend 70000 départs anticipés pour le régime général et 110000 tous régimes confondus.

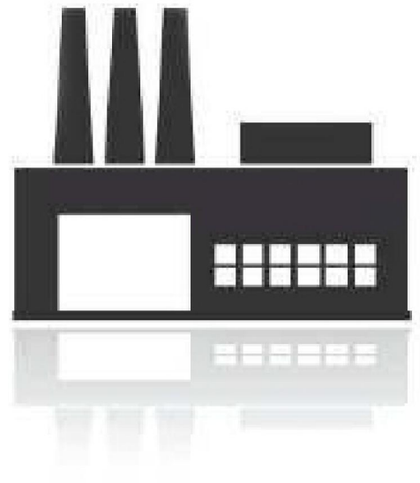
→ En 2017, sur 690000 départs par an, 182000 devraient intervenir selon le nouveau dispositif.

→ Début novembre 2012, 28000 personnes avaient reçu un avis favorable pour profiter du « décret Hollande » ; seules 3541 pouvaient bénéficier d'un départ anticipé au titre de la pénibilité.

Sources : Cnav, ministère de la santé, newsletter Actu sécu.

Entreprises en difficulté

Le recours au chômage partiel



Le recours au chômage partiel pour difficultés conjoncturelles permet à l'employeur de percevoir une aide de l'État pour indemniser les salariés. Il n'est plus soumis à une autorisation administrative.

Le chômage partiel est la situation dans laquelle se trouvent des salariés « qui, tout en restant liés à leur employeur par un contrat de travail, subissent une perte de salaire imputable soit à la fermeture temporaire de l'établissement qui les emploie, soit à la réduction de l'horaire de travail habituellement pratiqué dans l'établissement en deçà de la durée légale du travail » *(Code du travail, article L.5122-1)*.

Champ d'application

Tous les employeurs, quels que soient l'effectif ou le secteur d'activité, sont concernés. Les salariés visés sont ceux dont la durée de travail est réduite en deçà de la durée légale ou conventionnelle, ou de la durée stipulée sur leur contrat pour les travailleurs à temps partiel.

La mesure concerne normalement un groupe identifié et non un seul salarié, sauf dans le cas de fermeture pour congés payés lorsque l'intéressé n'a pas suffisamment de droits à congés *(Code du travail, article R. 5 122-10)*. Seuls les salariés protégés peuvent refuser la réduction d'activité et de rémunération liées au chômage partiel, celui-ci ne constituant pas une modification du contrat de travail *(Cass. soc., 18 juin 1996)*.

Durée

Réduction d'horaire ou suspension d'activité doivent être provisoires et de durée limitée. En cas de fermeture temporaire, les salariés dont la suspension se prolonge plus de six semaines sont exclus de l'allocation spécifique et considérés comme à la recherche d'un emploi, sans avoir été licenciés.

Procédure à respecter

Consultation des représentants du personnel

L'employeur doit consulter le comité d'entreprise ou, à défaut, les délégués du personnel avant la mise en chômage partiel. Il les informe des motifs, du nombre de salariés concernés et de la durée. Le défaut de consultation constitue un délit d'entrave. À défaut de représentants du personnel, il convient d'informer les salariés concernés.

Demande d'indemnisation auprès de la Direccte

Depuis le 11 mars 2012, la mise en chômage partiel n'est plus soumise à une autorisation administrative préalable. La demande de remboursement de l'allocation spécifique est envoyée à l'administration.

En cas de refus, celle-ci doit indiquer les délais de recours. Quant aux salariés, ils sont réputés avoir effectué le temps de travail contractuel, que l'employeur doit rémunérer en conséquence.

Indemnisation due au salarié

Pour chaque heure chômée, le salarié bénéficie d'une allocation versée par l'employeur, soit 60 % de la rémunération brute avec un minimum de 6,84 €. Cette somme globale comporte :

- une allocation spécifique remboursée par l'État, dans la limite de 1 000 heures par an, de 4,84 € dans les entreprises employant jusqu'à 250 salariés et de 4,33 € dans les autres ;
- une indemnité complémentaire à charge de l'entreprise.

Seules les heures perdues jusqu'à 35 heures sont indemnisables *(Cass. soc., 28 octobre 2008)*, ce qui exclut les heures supplémentaires, même contractuelles.

Activité partielle de longue durée

En cas de difficultés durables, l'employeur peut conclure une convention avec la Direccte. De trois mois, elle peut être renouvelée jusqu'à douze mois. L'allocation est versée dans la limite du contingent annuel d'heures indemnisables au titre du chômage partiel soit mille heures.

L'employeur doit s'engager à maintenir dans l'emploi les salariés concernés pendant une période double de celle de la convention et envisager avec eux les actions de formation à leur proposer.

L'indemnisation est au moins égale à 75 % de la rémunération brute ; la participation forfaitaire de l'État au financement de l'allocation d'activité partielle de longue durée est de 2,90 € par heure. ■

Michel Gros

CAS DE RECOURS	CAS EXCLUS
→ Conjoncture économique difficile,	→ Grève,
→ Difficultés d'approvisionnement en matières premières ou en énergie,	→ Saisonniers ne travaillant pas habituellement à l'époque considérée,
→ Sinistre ou intempéries de caractère exceptionnel,	→ Salariés en forfait annuel si le chômage résulte d'une réduction de l'horaire de travail,
→ Transformation, restructuration, modernisation d'entreprise,	→ Cas de licenciement économique, que la mesure a précisément pour but d'éviter.
→ Circonstance exceptionnelle.	

DON PAR TESTAMENT

NUL BESOIN D'ÊTRE UNE GRANDE FORTUNE POUR FAIRE UN LEGS.

Vincent VAN GOGH
La Méridienne
1889 - 1890

Le soutien de nos donateurs contribue à :

© Getty Images

- soutenir notre mission de soins : **guérir plus de malades atteints du cancer** (44 000 patients suivis chaque année dont 11 000 nouveaux).
- encourager **la recherche et l'innovation** du premier centre de lutte contre le cancer en Europe (28 équipes de recherche, 320 chercheurs, 817 publications scientifiques internationales et 96 brevets).

L'Institut Gustave Roussy est habilité à recevoir des donations, legs et assurances-vie exonérés de droits.

Pour en savoir plus, contactez Caroline de Clermont-Tonnerre, notre Responsable Legs et Donations :
Tél. 01 42 11 65 43 - mail : caroline.declermont-tonnerre@igr.fr

Institut de cancérologie GUSTAVE ROUSSY
VILLEJUIF - www.igr.fr

114, rue Edouard Vaillant • 94805 Villejuif Cedex

1221-12-CN

L'ordonnance de Villers-Cotterêts

L'acte fondateur de la langue française

L'histoire du droit français est jalonnée de textes importants, comme l'ordonnance de Villers-Cotterêts. Décryptage de ses principales dispositions avec Alain Moreau, président de l'Institut international d'histoire du notariat (IIHN).

Conseils : L'ordonnance du 15 août 1539 fut prise par François Ier. Mais en fut-il l'auteur ?

Alain Moreau : François Ier règne déjà depuis 24 ans, lorsqu'il décide, en 1539, de prendre plusieurs mesures relevant du droit public, administratif et civil. Il profite, pour ce faire, d'une relative période de paix face à Charles Quint, après avoir conquis la Savoie et le Piémont, choisissant Villers-Cotterêts (Aisne) pour y avoir fait édifier un château quelques années plus tôt.
Mais comme tout monarque, le vainqueur de Marignan délègue les tâches à remplir. Il charge donc un certain Guillaume Poyet d'imaginer et de rédiger le texte qui va devenir l'ordonnance de Villers-Cotterêts, parfois surnommée « la Guillelmine » du nom de son auteur.

Qui est ce Guillaume Poyet et quel est son rôle ?

Guillaume Poyet a succédé à Antoine Duprat et à Antoine du Bourg, premiers chanceliers de France de François Ier. Fils d'avocat, il a lui-même enfilé la robe noire, se faisant connaître par ses plaidoiries, d'abord auprès de la mère de François Ier, Louise de Savoie, puis comme avocat du roi au parlement de Paris, avocat général et premier président du parlement de Bretagne.
Le chancelier de France est alors une sorte de vice-roi. À la fois chef de la justice, président de tous les tribunaux et premier grand officier de la couronne, c'est lui qui rédige les textes royaux et y fait apposer les sceaux dont il a, en principe, la garde.

Pourquoi une ordonnance royale ?

La législation classe, à l'époque, les actes en trois catégories, selon leur degré d'importance. Il s'agit, dans l'ordre croissant : des déclarations royales, des édits royaux et des ordonnances royales. En choisissant la forme de l'ordonnance royale pour le texte de Villers-Cotterêts, François Ier prend donc une décision on ne peut plus importante.

Comment ce texte est-il composé ?

Il subsiste deux expéditions originales de ce texte qui nous est connu par de très nombreuses rééditions. L'une est conservée aux archives départementales des Bouches-du-Rhône, à Aix-en-Provence, l'autre aux archives départementales de l'Isère, à Grenoble. Il comporte 192 articles, même s'il n'est pas sûr qu'il ait été ainsi numéroté à l'origine, se répartissant entre des dispositions générales et des dispositions particulières concernant tant l'administration de la justice que le notariat. La fonction notariale relevait donc, déjà, du pouvoir judiciaire.

S'agit-il d'un texte novateur ?

Comme souvent, cette ordonnance du XVIe siècle rappelle plutôt des prescriptions antérieures et consacre, par la loi, des usages préexistants. Elle fait partie de ces textes par lesquels la monarchie tente de moderniser les institutions de l'État, afin de les adapter à leur époque et de les

akg-images

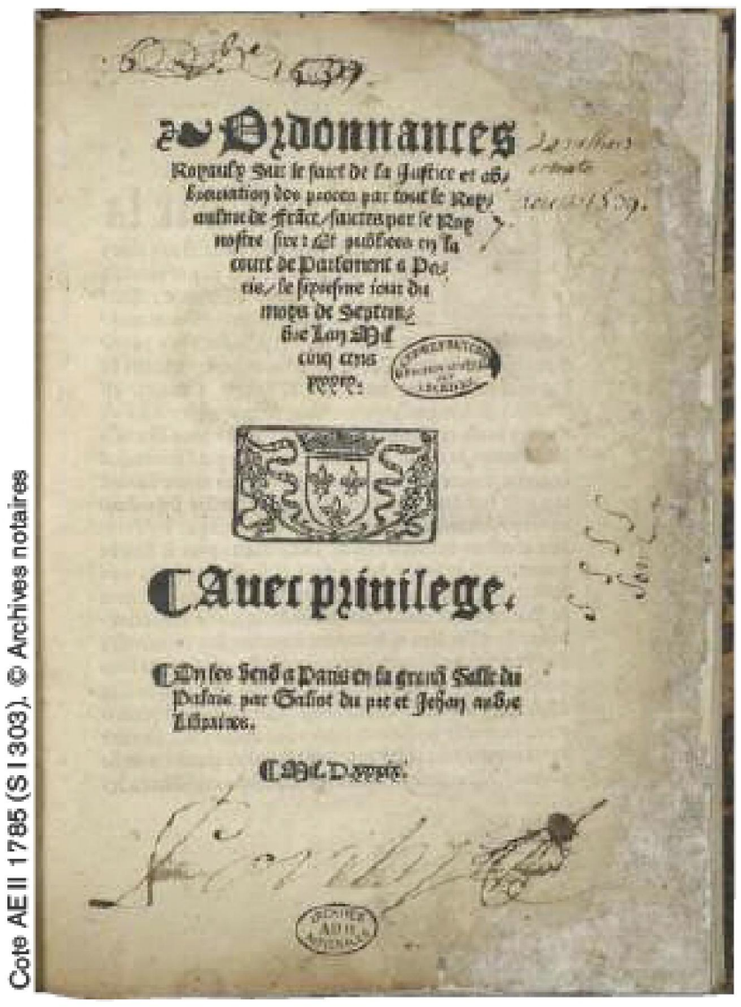
← François 1er (1494-1547) régna de 1515 à 1547. Portrait par Jean Clouet

Guillaume Poyet → (1474-1547), chancelier de France de 1538 à 1542

D.R.

akg-images

Le château de Villers-Cotterêts fut construit entre 1530 et 1547.



Cote AE II 1785 (S I 303). © Archives notaires

L'ordonnance de Villers-Cotterêts du 15 août 1539 sur le fait de la justice est conservée aux Archives nationales.

exempter de toute influence extérieure dont celle de l'église. L'ordonnance de Villers-Cotterêts est ainsi passée à la postérité pour avoir jeté les bases de l'état civil moderne, en prescrivant aux curés de tenir des registres de baptême tout en les faisant contresigner par des notaires afin d'en vérifier l'exactitude. L'état civil existait en réalité depuis longtemps - le plus ancien registre remonterait au XIVe siècle pour la Bourgogne -, mais la tenue de tels documents relevait jusqu'alors exclusivement des ecclésiastiques.

L'article 111 est particulièrement célèbre. Que stipule-t-il exactement ?

Son libellé (en français d'aujourd'hui) est le suivant : *« Et parce que de telles choses sont arrivées très souvent, à propos de la [mauvaise] compréhension des mots latins utilisés dans les arrêts, nous voulons que dorénavant tous les arrêts et autres procédures, que ce soit de nos cours souveraines ou autres, subalternes et inférieures, ou que ce soit sur les registres, enquêtes, contrats, commissions, sentences, testaments et tous les autres actes et exploits de justice ou de droit, que tous ces actes soient dits, écrits et donnés aux parties en langue maternelle française, et pas autrement. »*

Cet article impose donc l'usage du français dans la rédaction des actes des juridictions pour éviter les confusions dues à la mauvaise compréhension du latin, mais aussi dans la rédaction des actes notariés. Car si le mot « notaire » ne figure pas dans le texte, la disposition concerne aussi pourtant bien les actes notariés, comme le prouvent les mots « contrats » et « testaments ». D'ailleurs, dans de nombreuses provinces du royaume, les notaires utilisent déjà le français, afin de rendre leurs actes plus intelligibles aux parties. Cette mesure ne fait donc que légaliser et rendre obligatoire une pratique largement répandue.

Qu'est-ce que cela traduit ?

Par cette mesure, les gouvernants de l'époque affichent leur volonté de moderniser l'administration de l'État par l'emploi d'une norme unitaire. Elle accompagne l'évolution de la société, le progrès de l'instruction via l'alphabétisation, véhiculé par le livre suite à l'invention de l'imprimerie. Le pouvoir politique a ainsi confiance en les notaires pour expliquer à leurs concitoyens le contenu des actes authentifiés.

Quelles autres dispositions majeures de cette ordonnance sont toujours en vigueur, concernant le notariat ?

Il en existe bon nombre ! L'article 67 oblige les notaires à indiquer le domicile des contractants dans leurs actes, afin de faciliter l'exécution des obligations. L'article 132 prescrit l'insinuation (la présentation de l'acte à l'autorité étatique pour en assurer la publicité) et l'enregistrement (la transcription de ce même acte dans un registre public). Les articles 173 et 174 imposent aux notaires de tenir registres et protocoles des actes et de les conserver, ainsi que de signer les minutes insérées à ces registres. L'article 176 prescrit de prendre des honoraires raisonnables et des mesures destinées à respecter la fiscalité de l'époque, ce qui, sous l'ancienne monarchie, concerne toutes les professions relevant du troisième pouvoir.

L'article 177 institue le secret professionnel notarial.

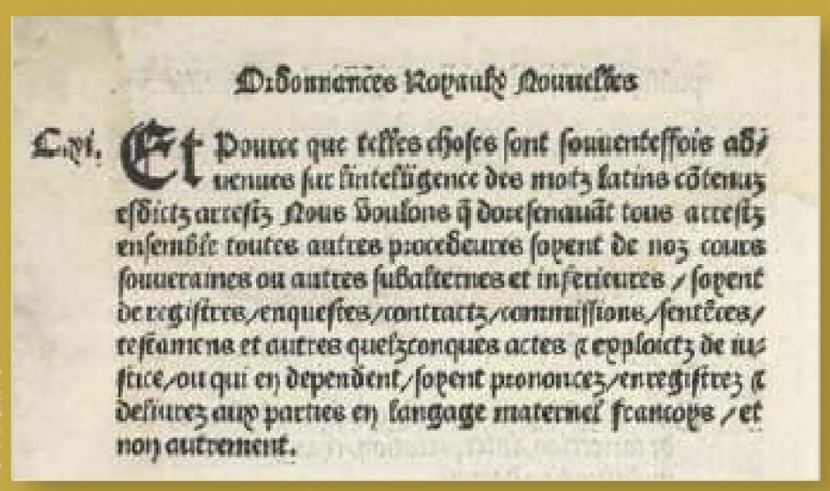
Comment ce texte fut-il appliqué ?

Son enregistrement par les parlements fut parfois laborieux. Celui de Paris procéda à la formalité dès le 6 septembre 1539, mais en maugréant. Aix-en-Provence et Rennes obtempérèrent, mais Toulouse critiqua certaines dispositions. Quant à Grenoble, il n'enregistra le texte qu'en avril 1540. En fait, la diffusion des décisions du pouvoir royal était toujours lente et différée. Il semble donc que l'ordonnance de Villers-Cotterêts fut appliquée ni plus ni moins que quantité d'autres. Les dispositions afférentes à l'état civil et au notariat le furent, en tout cas, sans être contestées ! Et le français, langue du roi, s'imposa sans sanction.

Pourquoi l'ordonnance de Villers-Cotterêts est-elle entrée dans l'histoire ?

Sans doute parce qu'elle a donné lieu à une abondante jurisprudence. On retrouve également sa trace dans d'autres textes postérieurs, comme la loi de Ventôse. Ainsi en est-il de l'obligation de conserver les actes ou d'indiquer le domicile des parties. L'ordonnance de Villers-Cotterêts constitue, en effet, une réelle avancée à son époque, manifestant bien la tendance permanente du pouvoir de créer progressivement un État débarrassé de tous les particularismes. Cela, autour d'une législation s'appliquant à tous en une langue vernaculaire commune, sans que des autorités autres que celle du roi puissent interférer. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet



© Archives nationales

L'article 111 sur l'usage de la langue française

© Archives nationales

Chaque parlement devait enregistrer l'ordonnance.

À lire :

De la Ligurie au Languedoc, le notaire à l'étude (XIIe-XVIe siècle). Inventaire des archives notariales.
Éditions Un Autre Reg'Art, 2012.

Au fil des pages

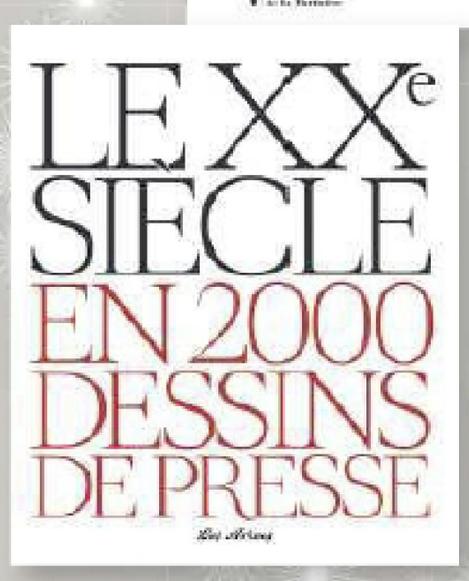
Pour se cultiver avec plaisir, voici six beaux livres à (se faire) offrir comme cadeaux pour les fêtes de fin d'année.

Made in France Les 200 produits et recettes qui font la France gourmande

Sylvia Gabet

La Martinière, 480 pages. 25 €

Ce ne sont pas Éric Frechon et Georges Blanc qui diront le contraire : la France reste le pays de la gastronomie ! Mais à défaut de devenir un chef étoilé, chacun pourra s'improviser fin cuisinier, en choisissant les meilleurs produits pour préparer de succulentes recettes. Une bonne idée pour flatter les papilles de ses invités lors des fêtes qui se profilent. Asperge des Landes, pomme de terre de Noirmoutier, potiron d'Étampes, madeleine de Commercy : il suffit de picorer dans cet opus gourmand quelques idées savoureuses, région par région, pour élaborer son menu gastronomique. Un dictionnaire du terroir à garder prêt des fourneaux ! ■

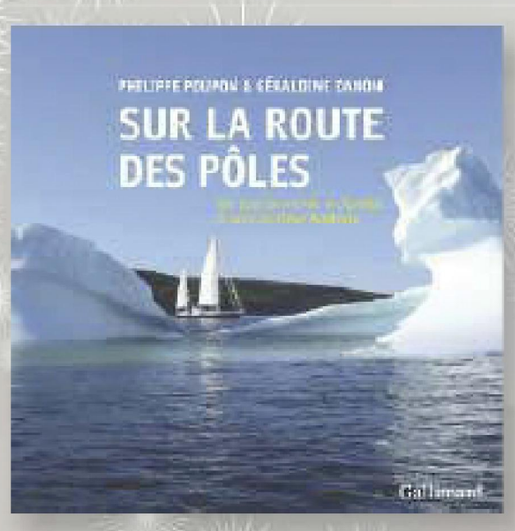


Le XXe siècle en 2000 dessins de presse

Jacques Lamaille, Patrice Lestrohan

Les Arènes, 600 pages. 69 €

Entre humour au vitriol et blague potache, le dessin de presse continue de faire mouche. De *L'Assiette au Beurre* au *Canard enchaîné*, du *Monde* au *Figaro*, tous les journaux ont eu leur maître du genre pour dénoncer les dérives des puissants de ce monde. Un genre qui remonte au début du XXe siècle, présenté dans cette anthologie en 2000 illustrations. Vie politique, économique, sociale, culturelle : chaque événement fait l'objet d'un croquis ou d'une caricature commenté, signé Roubille, Valloton, Plantu ou encore Sempé. Au registre des jours heureux, les congés payés, le premier pas sur la lune, la chute du mur de Berlin ; au répertoire des instants tragiques, la Der des Ders, la catastrophe de Tchernobyl ou le scandale de la vache folle. Un regard satirique sur l'évolution de la société. ■



Sur la route des pôles

Philippe Poupon, Géraldine Danon

Gallimard, 192 pages. 29 €

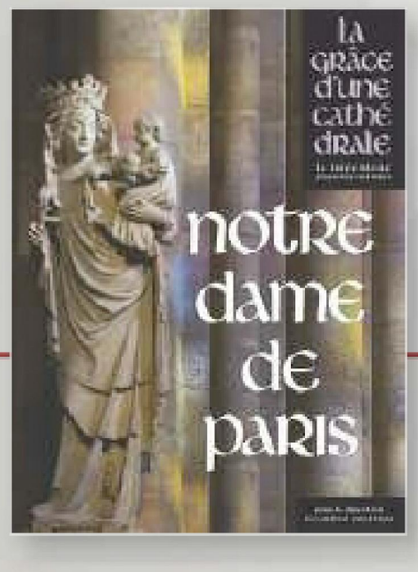
Envie de s'évader ? Embarquez à bord du *Fleur australe*, pour un tour du monde inédit avec le navigateur Philippe Poupon. Pour réaliser son rêve, il a construit son bateau pour une expédition de trois ans. Celle-ci l'a mené du pôle Nord au pôle Sud, avec sa famille. De l'océan Atlantique à l'océan Pacifique en passant par les îles Marquises et les terres de Nouvelle-Zélande, la petite tribu a sillonné la terre contre vents et marées, croisant les ours, les baleines, les requins et les albatros. Dépaysement garanti grâce à ce splendide carnet de voyage. ■

Affiches de cinéma

Dominique Besson

Ed. Citadelles & Mazenod, 216 pages. 77 €

À chacun son film préféré pour une scène mythique, une réplique culte ou un acteur de talent. Mais pour donner au public l'envie de « se faire une toile », le réalisateur doit aussi imaginer l'affiche… qui permettra à son film de rester plusieurs semaines à l'affiche ! Pathé, Gaumont, Paramount… : tous les grands studios de cinéma ont su capter le regard du passant pressé, du cinéma muet au nouvel Hollywood. En atteste cet album de collection au très grand format. *La ruée vers l'or*, *Autant en emporte le vent*, *Ben-Hur*, *King Kong*, *Star Wars*, *Tarzan*… n'auraient certainement pas connu un tel succès si leurs affiches n'avaient pas, elles aussi, marqué les esprits. Ainsi ont-elles permis à Charlie Chaplin et Marilyn Monroe, Marcel Pagnol et François Truffaut, de faire carrière. Et parfois même de recevoir la récompense suprême : un César ou un Oscar. ■



Notre-Dame de Paris. La grâce d'une cathédrale

Cardinal André Vingt-Trois

Co-édition La nuée bleue
Place des victoires, 504 pages. 85 €

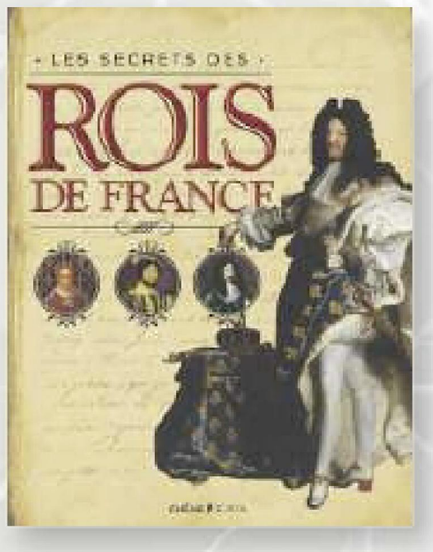
À la veille du jubilé de Notre-Dame de Paris, voici un somptueux recueil sur cette merveille de l'art gothique. Largement illustré de dessins, de photos et de plans, il perce les secrets du christianisme à Paris, mais aussi ceux de la construction de la célèbre cathédrale restaurée par Viollet-le-Duc. De chapitre en chapitre, le lecteur découvre les détails architecturaux de ses portails, de ses chapelles et de ses gargouilles. Cet ouvrage de référence revisite également les événements historiques auquel l'édifice est associé depuis 850 ans : sacre de Napoléon Ier, funérailles de Louis Pasteur, Te Deum de l'Armistice… La religion y est abordée sans prosélytisme, au travers de mille et un symboles. ■

Les secrets des rois de France

Fabienne Kriegel

Le Chêne - E/P/A,
127 pages. 29,90 €

Combien de Valois et de Bourbons furent-ils rois ? Charles VII fut-il un prédécesseur ou un successeur d'Henri IV ? Quels points communs entre Napoléon Ier et Louis-Philippe ? Feuilletez ce livre-objet à l'iconographie très riche, et vous découvrirez



la réponse à toutes ces questions. Grâce à ses frises chronologiques et ses fac-similés d'archives (cartes-postales, portraits, gravures, charte constitutionnelle, jeu de l'oie…), on révise les grandes dates de l'histoire de France, de dynastie en dynastie. L'occasion d'apprendre force anecdotes sur le caractère et la personnalité de nos anciens monarques, entre stratégies guerrières, luttes de pouvoir et liaisons dangereuses ! ■

La clé des mots

bail Tutelle acquêts Codicille apostille Patente et Grosse

Héritier

Monnaie, argent

D.R

Grâce à une inscription cunéiforme datant de 2500 av. J.-C., on sait que l'usage de la monnaie remonte à plus de 4000 ans, que les paiements se faisaient alors en métal d'argent et qu'ils s'exprimaient en poids, mais on n'a aucune trace de leur ancienne dénomination.

Plusieurs siècles plus tard, on connaît bien le nom de la monnaie grecque, *nomisma*, qui est à l'origine de *numismatique* en français, la science des monnaies, un nom dont la racine *nomos* se retrouve dans *numéraire*, qui désigne aujourd'hui « toute monnaie ayant cours ».

Mais c'est du latin *moneta* que vient le nom de la monnaie en français.

L'histoire un peu légendaire de ce nom latin commence à Rome en 390 av. J.-C., avec la tentative manquée des Gaulois pour envahir, de nuit, le Capitole. On raconte que les cris des oies sacrées du temple de Junon (*Juno Moneta*, dont le nom remonte probablement au verbe latin *monere* « avertir ») avaient réveillé opportunément les Romains, qui avaient ainsi réussi à déjouer le stratagème des Gaulois. Le temple de Junon étant tout proche du principal atelier monétaire installé sur le Capitole, *moneta* avait fini par prendre le sens de « hôtel de la monnaie », puis de « monnaie ».

En français, c'est parce que, sous le règne de Charlemagne, s'était développée la frappe des pièces en argent que l'on a le même mot pour désigner le métal et le numéraire. Rien de tel, par exemple en italien, où *argento* (le métal) ne se confond jamais avec *denaro* (ce qui sert à payer), ou encore en anglais, où *silver* est employé uniquement pour le métal, et où *money* et *currency* correspondent à ce que nous nommons soit *argent*, soit *monnaie*.

En remontant plus haut dans le temps, on constate que les premières monnaies frappées en Gaule l'avaient été par les Grecs de Marseille, avec en particulier la *drachme*, qui correspondait à six oboles.

En France, *l'obole* a été, jusqu'au XVIIIe siècle, une pièce de monnaie de peu de valeur, c'est-à-dire de un demi-denier. Le terme a ensuite servi à désigner, plus généralement, le don d'une modique somme d'argent, un sens qu'il a gardé jusqu'à nos jours. ■

Henriette Walter

Abonnez-vous
à *Conseils des Notaires*
pour éclairer vos choix et
prendre les bonnes décisions.

+

11 numéros

Station météo multifonction

Abonnez-vous
et recevez cette station météo pour 5 € de plus

pour 39,80 € par an

au lieu de ~~62,00 €~~

= 42,90 + 20 € (prix public)

Bulletin d'abonnement

À renvoyer dans une enveloppe affranchie à : *Conseils des Notaires*, BP 90003, 59718 Lille CEDEX 9

☐ **Oui,** je souhaite profiter de cette offre réservée aux nouveaux abonnés pour recevoir *Conseils des Notaires* pendant 1 an (11 numéros) et une station météo pour 39,80 € seulement. [METEO421]

☐ je m'abonne pour 34,80 € (au lieu de 42,90 €) soit près de 20 % de réduction. [CON421]

Mon règlement :

☐ par chèque (à l'ordre de Publi.not)

☐ par carte bancaire

N° CB : ⌊⌊⌊⌊ ⌊⌊⌊⌊ ⌊⌊⌊⌊ ⌊⌊⌊⌊

expire fin : ⌊⌊ ⌊⌊

Date et signature (obligatoire) :

Mes coordonnées :

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : ⌊⌊⌊⌊⌊ Ville : _____

Adresse mail (facultatif) : _____

Offre valable en France métropolitaine réservée aux nouveaux abonnés et valable jusqu'au 31/07//2012. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. Par notre intermédiaire, ces données pourraient être communiquées à des tiers, sauf si vous cochez la case ci-contre. ☐

Une année de Conseils des notaires

Index des articles parus en 2012, dans les numéros 411 à 421

A

Arbitrage 415
Archives
L'histoire cachée de l'Élysée..... 415
1429, la levée du siège d'Orléans..... 416
Conservation des actes notariés 417
Inventaire à la Flaubert 418
En terre bordelaise 419
Prix Goncourt..... 420
Ordonnance de Villers-Cotterêts..... 421
Argent
Compte joint..... 412
Art
Un philanthrope à Drouot 414
Dation en paiement 414
Assurance
Assurance emprunteur 415
Assurance-vie
Abattement en cas de démembrement .. 413
Contrats des non-résidents 417
Outil de transmission..... 420
Décoder l'assurance-vie..... 420
Attraits 420
Désignation du bénéficiaire 420
Auto-entrepreneur..... 421

B

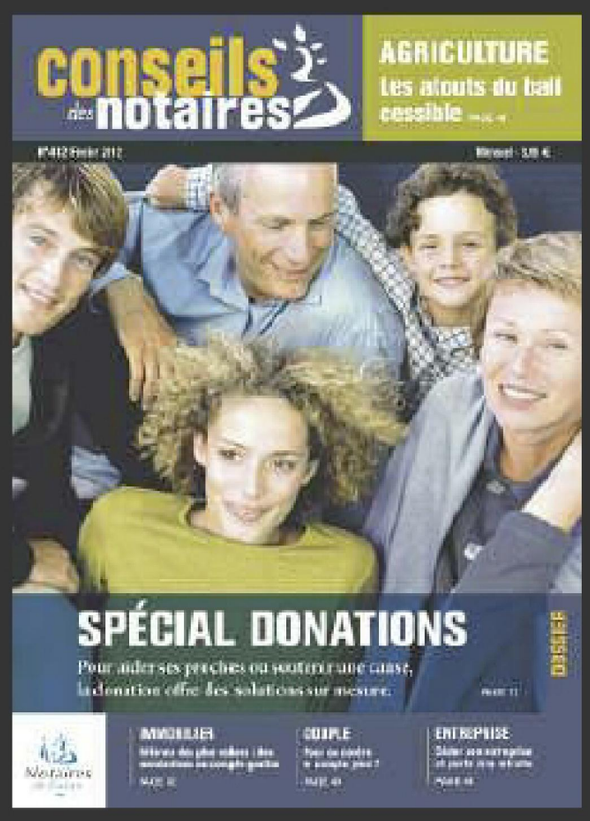
Bail commercial
Signature du bail 416
Réviser le montant du loyer d'un bail commercial 420
Bail rural
Bail rural cessible 412

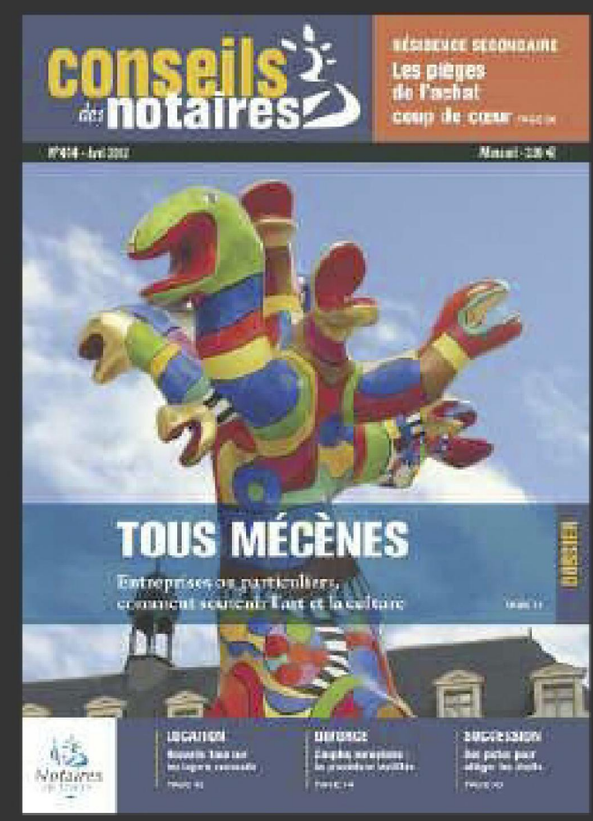
C

Cadastre 420
Capital décès de la sécurité sociale .. 419
Cession de titres 412
Compte courant d'associés
Apport en compte courant d'associé ... 414
Sort du compte courant d'associés..... 420
Concession funéraire 419
Concubins..... 413
Contrat de mariage
Pour protéger le conjoint 411
Contribution exceptionnelle sur la fortune..... 412, 418
Convention d'usufruit 413
Contrat d'épargne handicap 421
Couple
Succession..... 411
Couple et succession internationale 411
Compte joint..... 412
Premier logement du couple..... 416
Créance d'assistance 413
Créances
Procédure de saisie..... 414
Recouvrer une créance..... 420

D

Dation en paiement..... 414
Déficit foncier..... 417
Démembrement
Placer un prix de vente démembré..... 419
Diagnostics
Pour la location 419
Divorce
Garde des enfants..... 414
Couples internationaux et loi applicable au divorce..... 414
Prestation compensatoire..... 416





INDEX INDEX INDEX INDEX INDEX INDEX INDEX

Partage 420
Divorce international 421

Donation
Fiscalité 412
Pourquoi donner et à qui ? 412
Famille recomposée 412
Donner à ses petits-enfants 412
Donner à un organisme 412
Donner dans un contexte international . . 412
Congrès des notaires 416
Donner un contrat de capitalisation à un petit-enfant 416
Donation ou legs à l'international 417
Donation aux parents 418
Accepter ou refuser une donation 418
Donation entre époux 420

E

Ehpad 418
EIRL
Régime fiscal 415
Emprunt
Hypothèque et cautionnement 415
Prêt relais 415
Prêt à taux zéro 2012 415
Assurance emprunteur 415
Emprunt immobilier 421
Entreprise
Mandat de protection future 411
Dispositif Dutreil pour transmettre 411
Dispositif Dutreil et transmission d'entreprise 411
Céder et partir à la retraite 412
Donner des titres aux enfants qui les cèdent 413
Mécénat d'entreprise 414
Apport en compte courant d'associé . . . 414
Régime fiscal des EIRL 415
Bail commercial 416
Jeunes créateurs d'entreprise 416
Préparer la transmission 418
Une cession optimisée 418
Fiscalité 421
Rachat par les salariés 418
Épargne salariale 418
Expatriation
Travailler à l'étranger : quelle protection sociale ? 417
Régime matrimonial 417
Cas d'une famille expatriée 417

F

Famille
Aider ses parents et ses enfants 413
Créance d'assistance 413
Divorce et enfants 414
Solidarité familiale 418
Aidants familiaux 418
Enfant handicapé 421
Famille recomposée
Donner à tous les enfants 412
Filiation
Naissance sous X 417
Fiscalité
2011, une année d'instabilité 411
Dispositions de 2012 411
Investissements exotiques 411
Taxes sur les terrains à bâtir 415
Sanctions de la fraude 417
Déficit foncier 417
Contrôle fiscal 417
Imposition des revenus des non-résidents 417
Transférer son domicile fiscal à l'étranger 417
Épargne salariale 418
Grandes entreprises 418
Taxe de 3 % 419
Gratifier une association 420
Assurance-vie 420
Bilan 2012 421
Non-résidents 421
Fiscalité successorale
Donations 412
Alléger les droits de succession 414
Dation en paiement 414
Donations et successions 418
Réformes de 2012 421

I

Immobilier
Régime Scellier 413
Résidences secondaires 414
Location meublée non professionnelle . . 414
Prêt à taux zéro 2012 415
Assurance emprunteur 415
Déficit foncier 417
Taxe de 3 % 419

Combien ça coûte ?

Les contrats entre conjoints 411
Donations de sommes d'argent 412
Donation d'usufruit temporaire 413
Donation d'immeuble 414
Donation-partage 415
Partage 416
Pacte de préférence 417
testament authentique 418
Prêt familial 419
Vente immobilière 420
Échange immobilier 421

INDEX INDEX INDEX INDEX INDEX INDEX INDEX

Bilan 2012 421

Impôts

Première déclaration de revenus 416

Insaisissabilité

Rendre ses biens insaisissables 419

International

Couple et succession 411
Donations 412
Loi applicable au divorce 414
Expatriation. 417
Donner ou léguer. 417
L'imposition des revenus des non-résidents 417
Transférer son domicile fiscal à l'étranger . 417
Successions internationales 418, 421
Fiscalité des non-résidents. 421
Divorce international 421

Internet

Escroqueries 416

Inventaire. 420

Investissement

Ehpad 418

Investissement locatif

SCI de location 419
Encadrement des loyers 419
Dans le neuf ou l'ancien 419
Diagnostics immobiliers 419
Marché locatif. 419
Marché des SCPI 419

Investissements

Investissements « exotiques ». 411

ISF

Réforme de 2011 415
Pièges. 415
Déclaration 2012. 415
Déclaration des SCPI 415
Pistes pour réduire l'ISF 415
Non-résidents 415
Contribution exceptionnelle sur la fortune . 418
Les contrôles 421

J

Jeunes

Logement étudiants. 416
Financer ses études 416
Premier logement du couple. 416
Jeunes créateurs d'entreprise 416

Justice

Participation citoyenne 411
Nouveau droit à verser aux tribunaux . . . 414
Arbitrage. 415

L

Location

Reprise d'un logement loué abandonné . 413
Réduction Censi-Bouvard 414
Location meublée 416
Baux de 1948 419
Encadrement des loyers 419, 421

Logement

Premier logement du couple. 416

Loyers abusifs

Taxe sur les loyers abusifs. 414

M

Maison de retraite 421

Mandat de protection future

Organiser la poursuite de l'activité de l'entreprise 411

Marché immobilier

Ile-de-France 415
Paris 415
Régions 415
Marché des SCPI 415
Bilan 2012 421

Marchés financiers

Bilan 2011 412
État du marché. 417

Mécénat

Devenir mécène. 414
Une démarche de conviction 414

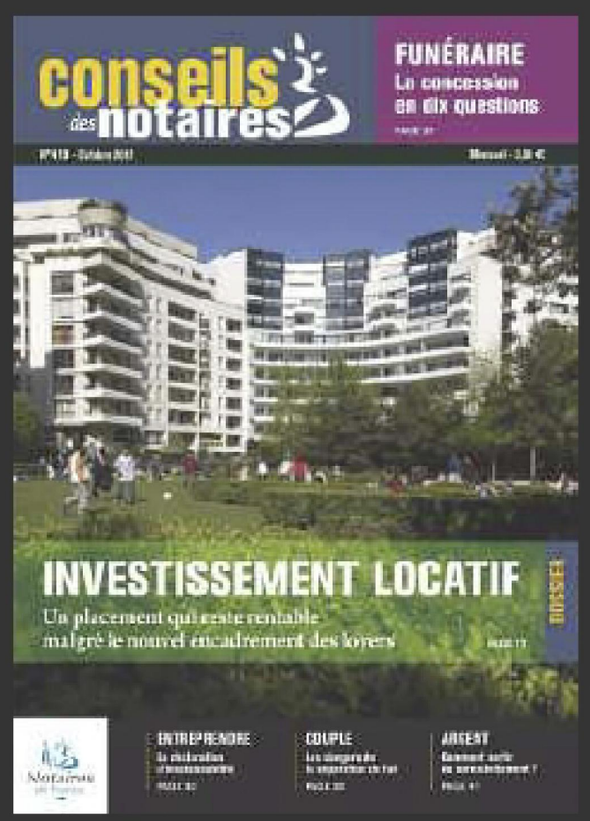
N

Non-résidents

ISF. 415
Impôt sur le revenu 417

Fausse bonne idée !

Déménager le mobilier du défunt 411
Donner les clés à l'acquéreur avant la signature 412
Changer son testament trop souvent 413
Mettre en vente un bien en indivision sans l'accord de tous 414
Cacher l'existence d'un enfant naturel 415
Déclarer les revenus du défunt au mauvais moment 416
Changer d'activité commerciale sans modifier son bail 417
Recourir au bail dérogatoire pour éviter le bail commercial 418
Vendre un bien en s'engageant à réaliser des travaux ultérieurement 419
Louer son logement pendant la mise en vente 420
Ne pas borner un terrain à bâtir 421



INDEX INDEX INDEX INDEX INDEX INDEX INDEX

Fiscalité 421
Notariat 421

P

Pacs
Testament 411
La convention pour protéger le partenaire 411
Protéger le survivant 416
Pacte Dutreil 411
Partage
Divorce 420
Étapes 420
Droit et psychologie 420
Inventaire du mobilier 420
Divorces conflictuels 420
Clauses d'un acte de partage 420
Partage inégal 420
Patrimoine
Apport en compte courant d'associé . . . 414
Placements
Monnaies antiques 414
Voitures de collection 417
Plus-values
Assouplissements et exonérations 412
Première cession d'une résidence secondaire 420
Plus-values mobilières
Plus-values et cessions de titres 412
Prestation compensatoire
Régime fiscal 416
Protection du conjoint
Convention de pacs et contrat de mariage 411

R

Régime matrimonial
Expatriation 417
Régime Scellier 413
Résidence secondaire 414
Plus-values 420
Retraite
Céder son affaire et partir à la retraite . . . 412
Réforme 2012 421

S

SCI
SCI de location 419
SCPI
Déclaration ISF 415
Marché des SCPI 419
Sécurité routière
Contrôles d'alcoolémie 412
Séparation
Couples non mariés : le logement indivis 412
Séparation de fait 419
Sociétés
Sort du compte courant d'associés 420
Succession
Décès au sein du couple 411
Usufruit 411
Gérer un portefeuille de titres en usufruit 411
Représentation d'un héritier 411
Couple et succession internationale 411
Organiser la gestion de sa succession . . 417
Successions bloquées 418
Étapes 418
Internationale 418, 421
Partage 420
Surendettement
Sortie du surendettement 419

T

Testament
Pour protéger le conjoint 411
Tiers de confiance 416
Transmission
Argent de famille 416
Préparer une transmission d'entreprise . . 418
Travail
Salariés et religion 411
Entretien d'évaluation 412
Formation en alternance 413
Licencier un salarié malade 414
Rupture conventionnelle 415
Alcool au travail 416
Congés payés 417
Protection sociale à l'étranger 417
Période d'essai 418
Modification de la relation contractuelle . 419
Surveillance des salariés 420
Chômage partiel 421

U

Usufruit
Usufruit, mode d'emploi 411
Gérer un portefeuille de titres en usufruit 411
Fiscalité 413
Aménagements 413
2000 ans d'histoire 413
Naissance, vie et fin 413
Usufruit et immobilier 413
Bien immobilier : obligations de l'usufruitier 413
Valeurs mobilières 413

V

Viager 415

Dans notre numéro de janvier

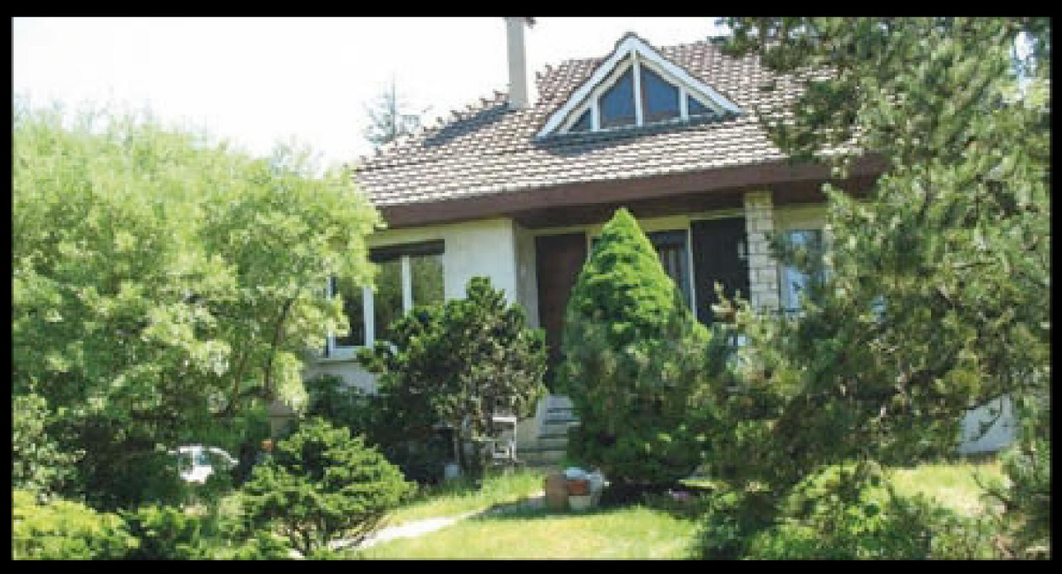
Vos projets 2013

Chaque début d'année est marqué par de nombreux projets et de bonnes résolutions. Mariage, achat immobilier, départ à l'étranger… *Conseils* vous guide à chaque étape.

Immobilier.notaires®

Notaires de France

Retrouvez toutes les annonces des notaires de France sur www.immobilier.notaires.fr : 70 000 annonces immobilières, tous types de biens confondus



LORRIS (Loiret, 45) - Maison à 8 km de Lorris, sous-sol semi-enterré. Entrée, séjour, deux chambres, cuisine. Sous-sol total : atelier, garage, chauffage au fuel. Jardin clos et arboré (nombreuses essences).
Classe énergie : E
■ **Prix : 145 000 €** (EN* inclus)

AULT (Somme, 80) - Appartement, centre bourg - 3 pièces principales vue sur mer, chambrette aménagée dans le grenier, bon état, 3e étage, en partie meublé.
Classe énergie : F
■ **Prix : 45 571 €** (EN* inclus)

BÉZIERS (Hérault, 34) - Villa avec piscine, 3 chambres.
Surface habitable d'environ 140 m² sur un terrain très arboré de 2 557 m². Cuisine ouverte équipée, buanderie, salle à manger, séjour. Suite parentale avec salle de bain privative, salle d'eau, dressing. Garage. Sans vis-à-vis.
À proximité de toutes commodités
Classe énergie : D
■ **Prix : 490 500 €** (EN* inclus)

SAUMUR (Maine-et-Loire, 49)
Château XIV-XIXe siècles classé ISMH avec un parc protégé au titre des Sites pittoresques ; arbres centenaires, bordé par une rivière.
20 pièces : 7 chambres, salon avec carrelage à trèfles et demi-lambris, grand salon d'angle d'environ 36 m², salle à manger d'environ 32 m² donnant sur terrasse au sud avec parquet et cheminée. Chaudière gaz de ville récente, cuisine aménagée en 2009. Dans la tour hexagonale : « salle des seigneurs » de plus de 60 m2 (probablement ancienne salle de justice) avec cheminée du XIIIe siècle.
Classe énergie : en cours
■ **Prix : 1 855 187 €** (EN* inclus)

CHAMONIX-MONT-BLANC (Haute-Savoie, 74) - Deux petits chalets en alignement et un garage, sur un terrain arboré constructible (division possible). Chalet sur rue, sur deux niveaux et 3 pièces 54 m² environ. Chalet en retrait, sur un niveau et 4 pièces, 60 m² environ.
Terrain constructible.
■ **Mise à prix : 869 000 €**. Consignation : 173 800 €.
Classe énergétique : non concerné
■ **Ventes aux enchères : jeudi 7 mars 2013** en la Chambre Interdépartementale des Notaires de Savoie (Pringy)

LE GAULT-PERCHE (Loir-et-Cher, 41)
Maison d'habitation - Entrée, cuisine, salle de séjour avec cheminée, chambre, salle d'eau et wc. Grenier aménageable. Terrasse à l'arrière de la maison avec jardin, petite dépendance et puits.
Classe énergie : G
■ **Prix : - 79 000 €** (EN* inclus)

* Émolument de négociation hors frais de rédaction d'acte, d'enregistrement et de publicité foncière

Le site officiel de l'immobilier des notaires
www.immobilier.notaires.fr

Ces biens sont de redoutables armes contre le cancer

Bijoux

Voiture

Œuvres d'art

Mobilier

Art et design

Testament

Monnaie et or

Pavillon

Assurance-vie

Montres

Tous ces biens ont été transmis par des particuliers à la Ligue contre le cancer. Ils ont contribué à faire reculer la maladie.

Donations – Legs – Assurances vie :
Vous aussi, luttez contre la maladie : transmettez votre patrimoine à la Ligue.

Pour plus d'informations, contactez le service legs et donations de la Ligue au 01 53 55 24 04 ou le Comité de votre département.
Toutes les coordonnées sur www.ligue-cancer.net

CONTRE LE CANCER
LA LIGUE
101 comités
pour la vie

Encadrement des loyers

Peut-on encore augmenter un loyer ?

Depuis le 1er août 2012, les loyers des baux d'habitation sont strictement encadrés, ne laissant plus aux propriétaires qu'une étroite marge de manœuvre.

Traduction d'un engagement présidentiel, un décret du 20 juillet 2012 vient d'instituer un gel des loyers en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement d'un bail. Toutefois, cette mesure connaît trois limites. Dans le temps, tout d'abord, puisqu'elle a (en principe) vocation à ne durer qu'un an. Par ailleurs, ne sont concernées que les zones géographiques révélant une situation anormale du marché locatif, soit 1287 communes. Enfin, sont exclus du dispositif les meublés, les résidences secondaires, les locations saisonnières, les logements de fonction ainsi que l'ensemble du parc HLM.

L'article 1er du décret impose un plafonnement du loyer des logements vacants, dont le montant ne peut excéder le dernier loyer appliqué au locataire sortant, majoré de l'indexation selon l'IRL (Indice de référence des loyers). Toutefois, il est possible dans certains cas de fixer un loyer librement ou de décider d'une augmentation limitée.

» Augmenter librement le loyer lors de la conclusion du bail

Première mise en location

Le gel du loyer suppose un loyer antérieur. Dès lors, le bailleur retrouve sa liberté en cas de première mise en location d'un logement vacant ou d'un logement neuf. Il faut relever, pour l'application du plafonnement, qu'aucun délai n'est fixé entre l'expiration du dernier bail et la conclusion du nouveau. Aussi, d'importants risques de fraude sont-ils à craindre, dans la mesure où la preuve d'une location antérieure ou du montant du loyer appliqué peut être difficile à rapporter par le locataire entrant.

Des travaux d'amélioration d'un montant égal à un an de loyer

Le loyer du nouveau bail est également libre lorsque le bailleur a réalisé des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur. Il faut que ces travaux aient été réalisés depuis moins de six mois dans un logement conforme aux normes de décence.

Des travaux de mise en conformité

La réalisation de travaux de mise ou de remise en conformité avec les caractéristiques de décence autorisent aussi la conclusion d'un nouveau bail pour un loyer librement fixé. Il s'agit ici des travaux de mise aux normes de décence *(loi de 1989 et décret du 30 janvier 2002)* et non d'apport d'équipements ou de prestations supplémentaires.

Fotolia

Le ressort de l'investissement locatif pourrait finir par s'user.

» L'augmentation limitée du loyer lors de la conclusion

Des travaux d'un montant égal à six mois de loyer

Le loyer du nouveau bail peut être réévalué, mais dans certaines limites, lorsque le bailleur a réalisé des travaux d'amélioration depuis la conclusion du dernier contrat. Ces travaux, qui peuvent porter tant sur les parties privatives que sur les parties communes, doivent atteindre un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer. Le coût des travaux sur les parties communes qui doit être pris en compte est déterminé, indique le texte, en fonction des millièmes correspondant au logement en cause.

Le nouveau loyer annuel pourra alors être

majoré, mais seulement de 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises.

Un loyer antérieur manifestement sous-évalué

Cette notion de loyer manifestement sous-évalué, qui permet une réévaluation du loyer du bail renouvelé supérieure au jeu de l'indexation, est ici utilisée pour s'affranchir du plafonnement lors de la conclusion d'un nouveau bail. Cette sous-évaluation manifeste résulte du constat d'un écart important entre le loyer susceptible de révision et les loyers les plus bas constatables ou repérables dans un voisinage donné.

La hausse autorisée demeure cependant limitée, selon que le bailleur a ou non procédé également à des travaux d'amélioration. S'il n'en a pas réalisé, l'augmentation de loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant moyen d'un loyer représentatif et le dernier loyer appliqué au précédent locataire. En cas de travaux, identiques à ceux précédemment décrits et du même montant, mais réalisés depuis la fin du dernier contrat (et non depuis sa conclusion), le bailleur pourra appliquer, si elle s'avère supérieure, une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût TTC réel de ces travaux.

» Augmenter le loyer à l'occasion du renouvellement

Le texte nouveau rappelle le principe déjà applicable avant son entrée en vigueur.

La commission de conciliation

Les différends relatifs à l'application du décret seront de la compétence de la commission départementale de conciliation. Depuis l'origine, celle-ci a, en effet, à connaître de l'ensemble des litiges relatifs à la fixation du loyer, tant lors de la conclusion du bail qu'à l'occasion de son renouvellement ou lors de sa révision. Elle était également compétente pour se prononcer dans le cadre des décrets de blocage des loyers applicables en région parisienne, désormais abrogés.

Le montant du loyer du bail renouvelé ne peut excéder, sauf s'il est manifestement sous-évalué, la variation de l'IRL. Toutefois, la hausse tenant à l'existence d'un loyer manifestement sous-évalué est désormais minorée.

Un loyer manifestement sous-évalué

Depuis toujours, la sous-évaluation manifeste du loyer permet, on l'a vu, d'obtenir un loyer supérieur au jeu de l'indexation. Pour obtenir cette augmentation, le bailleur doit notifier une proposition à son locataire, au moins six mois avant l'expiration du bail. Celle-ci doit comporter un prix et être assortie de références de voisinage : de trois à six exemples de loyers de logements comparables situés dans la même zone géographique, dont deux tiers au moins concernent des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. Le défaut de réponse du locataire dans les quatre mois avant le terme du bail vaut refus.

Si le bail renouvelé comporte une hausse du prix du loyer, soit convenue par accord des parties, soit décidée par jugement, cette hausse ne sera applicable que progressivement :

- par tiers lorsqu'elle est inférieure à 10 % et que le bail se renouvelle pour une durée de trois ans,
- par sixième lorsque le bail est renouvelé pour six ans ou lorsque la durée du bail renouvelé est inférieure à 6 ans et que la hausse est supérieure à 10 %.

Une hausse circonscrite

Le décret de 2012 plafonne l'augmentation applicable. Celle-ci est limitée à la moitié de la différence entre le loyer réévalué par cette procédure et le loyer révisé par la variation de l'IRL.

De plus, si le bailleur a également réalisé des travaux, il pourra alors choisir, si elle s'avère plus intéressante, la majoration applicable à ce cas. Elle suppose la réalisation, depuis le dernier renouvellement du bail (et/ou, semble-t-il, depuis sa dernière reconduction), c'est-à-dire au cours du bail précédent, de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives >>>

car Park
ACHETONS
TOUS PARKINGS et BOXES
Carpark spécialiste de l'achat, vente, location d'immobilier de parking
Évaluation gratuite de vos biens
01 39 76 46 54 - carpark@carpark.fr
Visitez notre site www.carpark.fr
RCS B 403 751 539, carte professionnelle T 1105

Encadrement des loyers
Peut-on encore augmenter un loyer ?

ou communes, d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer. Ici encore, la majoration de loyer annuel est limitée à 15 % du coût réel des travaux, toutes taxes comprises, mais cela permettra au propriétaire d'appliquer la plus forte des deux hausses.

» Augmenter le loyer en cours de bail

Le décret d'encadrement des loyers n'a pas porté atteinte aux deux possibilités d'augmentation du loyer en cours de contrat.

L'indexation

L'indexation, subordonnée à la rédaction d'une clause expresse dans le contrat de bail, a été fort heureusement conservée.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Lors de l'acquisition d'une maison ou d'un appartement loué, il convient de se faire remettre par le vendeur **toutes les factures de travaux** nécessaires à la justification d'une augmentation de loyer

L'indice obligatoirement applicable est l'IRL, dont la période de variation ne peut être supérieure à la durée écoulée entre deux indexations. Il existe un contentieux relatif à la possibilité de ne prévoir une augmentation qu'à la hausse. De l'avis de la doctrine, une telle stipulation serait contraire au principe même de l'indexation, qui suppose une variation tant à la hausse qu'à la baisse.

Les conventions de travaux

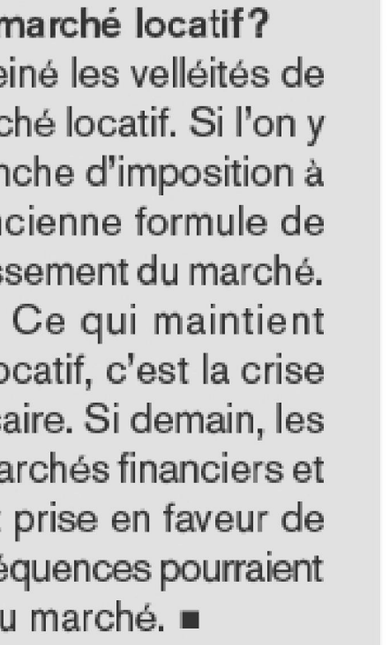
L'article 17 E de la loi du 6 juillet 1989 n'a été ni abrogé ni suspendu par le décret d'encadrement des loyers. Aussi les parties peuvent-elles toujours convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter moyennant une majoration de loyer applicable après leur réalisation. ■

Eric Morgantini
Cridon* de Lyon

*Centre de recherche, d'information et de documentation notariales

TÉMOIGNAGE

Jean PERRIN, président de l'Observatoire des loyers Clameur et président de l'UNPI


© Rea

« Une année 2012 difficile pour le marché locatif »

Conseils : Quel bilan dressez-vous de l'évolution du marché locatif en 2012 ?
Jean Perrin : Le marché locatif s'est considérablement dégradé au fil de ces douze derniers mois. D'une part, les locataires ont vu leur niveau de solvabilité baisser. Certains d'entre eux ont choisi le parc locatif public. Quant à ceux qui ont échappé aux difficultés, ils ont opté pour l'accession à la propriété. D'autre part, les propriétaires ont été confrontés à différentes problématiques : des dossiers de candidature au logement plus difficiles et une hausse des charges locatives, notamment lorsqu'elles incluent le chauffage. Résultat : certains ont dû revoir le loyer demandé à la baisse pour absorber cette hausse et s'adapter aux possibilités des locataires potentiels.

L'offre et la demande de logements sont-elles désormais plus équilibrées ?
Non, nous assistons à une forte disparité selon les régions. Bien sûr, en Ile-de-France, la demande demeure très forte. En revanche, dans de nombreuses autres parties de l'Hexagone, on constate une augmentation notable de la vacance locative. À Mulhouse par exemple, on compte environ six mois entre deux locataires pour un appartement. Cette durée passe à un an dans la région de Niort pour la location d'une maison individuelle.

Selon vous, les mesures d'encadrement des loyers ou de réforme des plus-values prises cette année ont-elles impacté directement le marché locatif ?
Bien sûr, ces deux mesures ont freiné les velléités de nombreux investisseurs sur le marché locatif. Si l'on y ajoute la hausse de la CSG, la tranche d'imposition à 45 % et le rétablissement de l'ancienne formule de l'ISF, tout concorde pour un ralentissement du marché. La tendance est à l'attentisme. Ce qui maintient aujourd'hui le marché immobilier locatif, c'est la crise de confiance dans le marché bancaire. Si demain, les choses devaient changer sur les marchés financiers et qu'aucune nouvelle mesure n'était prise en faveur de l'investissement immobilier, les conséquences pourraient être dramatiques sur l'ensemble du marché. ■

Propos recueillis par Barbara Bénichou